



**STACONS**  
proiectare & consultanta

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

**MEMORIU DE PREZENTARE**

IVASCO DUMITRU  
MOGIRZAN MARINELA  
P.U.Z. proiect nr. :78/2022

---

# 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



# 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

<b>Beneficiari:</b>	IVASCO DUMITRU MOGIRZAN MARINELA
<b>Denumire lucrare:</b>	ÎNTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. pentru construire spatiu comercial – magazin de mobila
<b>Amplasament:</b>	Jud.Arad,mun.Arad, C.A. Vlaicu, nr.275/C; C.F. nr. 334343;
<b>Proiectant general:</b>	S.C. STACONS S.R.L.
<b>Numar proiect:</b>	78/2022
<b>Faza de proiectare:</b>	PUZ

### 01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea de Vest a municipiului Arad, C.A. Vlaicu, nr.275/C.

Beneficiarii Ivasco Dumitru si Mogirzan Marinela, sunt proprietarii imobilului înscris in: C.F. nr. 334343 Arad cu o suprafata totala de 2 000 mp;

Folosinta actuala: arabil in intravilan;

Destinatia stabilita prin PUG in ISps70 subzona prestari servicii;

In cadrul proiectului de fata – *Intocmire PUZ si RLU* pentru construire spatiu comercial – magazin de mobila, prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

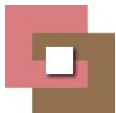
- constructii noi : **spatiu comercial P+1E**
- drumuri, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale
- spatii parcare auovehicule aferente zonei comerciale;
- dotari tehnico- edilitare ( retea de apa, retea de canalizare, retea alimentare energie electrica, etc.)
- sistematizarea verticala a terenului;
- imprejmuire terenuri
- amenajare zone verzi;

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 971 din 06.06.2022.

### 01.03. Surse de documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

Amplasamentul este situat în intravilanul mun.Arad in ISps70 subzona prestari servicii conform PUG Arad.



-Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

-Avizul de oportunitate nr. 09 din 22.03.2023

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 Vest a mun.Arad, cartierul Vlaicu, fiind o zona predominant comerciala , cu zone comerciale, zone de productie si locuinte colective.Strada C.A. Vlaicu 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 Vest a mun.Arad, intravilan, în ISps70 conform PUG Arad, cartierul Vlaicu, in suprafata totala de 2000 mp de teren, cu folosinta arabil in intravilan cu acces din C.A. Vlaicu, care asigura accesul la parcelă (în nord).

Vecinătățile terenului sunt:

- la Nord - C.A. Vlaicu Nr.cad. 333529;
- la Est - zona comerciala Nr.cad. 334344;
- la Vest - teren viran Nr.cad. 334338;
- la Sud - teren viran Nr.cad. 334338;

Incinta propusa spre reglementare are frontul stradal de 39.04 m și adâncimea de 51.74 m.

### **02.03. Elemente ale cadrului natural**

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

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 107.20 NMN (nord,spre stradă) și 107.77 NMN (sud).

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 periclitaze 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 fero-manganoase 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  $0,70 \text{ m} \div 0,80 \text{ m}$ .

**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 strada C.A. Vlaicu, existentă la nord fata de terenul studiat.

Această stradă asigură accesul direct la incinta reglementată. Este un drum amenajat, sunt amenajate alei pietonale, are un prospect stradal de minim 14.80 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 "curți construcții", "căi de comunicație rutieră", "zone depozitare și servicii".

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă. Din C.A. Vlaicu se asigură accesul la teren, există rețele de transport energie electrică aeriană (linie LEA 0,4 kV), rețeaua de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră.

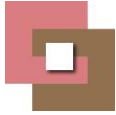
Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Pe teren nu există fond construit. Terenul e proprietatea privată a Ivasco Dumitru și Mogirzan Marinela conform C.F.nr. 334343;

În zona de amplasament există transport în comun.

Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt:

- lipsa dotărilor de interes local din zonă.



---

## **02.06. Echipare edilitara**

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

### **02.06.01 Alimentarea cu apa:**

Alimentarea cu apa se face de la rețeaua de alimentare cu apa potabila a localitatii prin racordul propus in incinta .

### **02.06.02. Canalizare menajera:**

Canalizarea menajera va fi realizata prin racordarea la rețeaua de canalizare menajera a orasului.

### **02.06.03. Canalizare pluviala:**

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane si rigole pana la deversarea in rețeaua pluviala stradala.

### **02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:**

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza printr-un racord subteran propus de la stalp LEA de joasa tensiune, aflat la rețeaua stradala pana la terenul care face obiectul P.U.Z.

Pe teren nu exista linii electrice aeriene care să afecteze 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 dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică 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 documentatiei studiate terenul este liber, cu interdicție de construire pana la elaborare P.U.Z. si R.L.U. aferent.

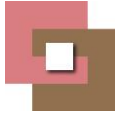
Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de constructii, platforme, anexe si spatii

---

## **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 - ISps70 zona este incadrata in intravilan, subzona prestari servicii.

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 C.A. Vlaicu, din care se realizeaza accesul spre zona studiata de 7.00 m si parcare in incinta.

Accesul pentru vizitatori se va poziona pe fatada principala(spre C.A.Vlaicu), iar accesul destinat angajatilor si aprovizionarii este pozitionat pe latura estica a cladirii cu o latime de 4.5m(destinat autovehiculelor de max. 3.5t).

Pe terenul studiat se vor asigura 15 locuri de parcare si un acces din C.A.Vlaicu.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre strada C.A.Vlaicu, existentă la nord, prin racord carosabil al drumului de incintă propus la carosabilul acesteia.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

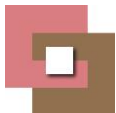
- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a străzii publice cu raze de racordare  $R = 6,00$  m; carosabilul din incinta va fi de 4,50 m, cu accese dispuse perpendicular drumul privat propus.

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 sase construcții cu funcțiunea de zona comerciala – magazin de mobila.

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

- a) construcții noi: - locuințe individuale in regim P+1;
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului.
- d) drumuri, parcaje, alei pietonale.
- e) amenajare zone verzi.

**Zona studiată** are suprafața de 5 490 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la C.A.Vlaicu;
- 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 intravilan", în suprafață totală de 2 000 mp. Zona propusă spre reglementare are frontul la Str. C.A.Vlaicu de 39.04 m și adâncimea de 51.74 m.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea indicilor urbanistici în vederea Construirii spatiului cu destinatie comerciala cu POT 52% si CUT 1.04 si regumul de inaltime P+1E, carosabil, acces,parcari, spariu verde;

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

**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:

- Fata de latura nordica cladirea se va amplasa la minim 16.25m
- Fata de latura sudica cladirea se va amplasa la minim 3.00m
- Fata de latura estica cladirea se va amplasa la 4.50-5.00m
- Fata de latura vistica cladirea se va amplasa la minim 3.00m

### 03.05.02. Destinatia terenurilor din zona:

Funcțiunea principală va fi de **spatiu comercial**. Pe terenurile adiacente sunt construcții cu destinația de spațiu comercial și 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 :

Regimul de înălțime propus este P+1E cu o înălțime maximă de 9.00 m măsurată de la cota +/- 0.00 m.

Înălțimea maximă se va corela cu retragerile perimetrice ale clădirii propuse.

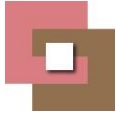
## Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

### BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona comerciala	773	14.08	1808	32.93
Teren Arabil	2000	36.43	0	0
Zona productie	218	3.97	218	3.97
Cai de comunicatie	1251	22.79	1791	32.62
Spatii verzi	1248	22.73	1673	30.48
<b>TOTAL:</b>	<b>5490</b>	<b>100,00</b>	<b>5490</b>	<b>100,00</b>

### BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren Arabil	2000	100,00	-	-
Zona comerciala	-	-	1035	51.75
Platforme, parcaje, trotuare	-	-	488	24.4
Spatii verzi	-	-	477	23.85
<b>TOTAL:</b>	<b>2000</b>	<b>100,00</b>	<b>2000</b>	<b>100,00</b>



### **03.05.04. Sistematizarea verticala**

Nivelul terenului natural se desfășoară între 107.20 NMN (nord, spre stradă) și 107.77 NMN (sud).

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 spațiu comercial și birouri.

Cladirea va avea funcțiunea de showroom cu destinație de prezentare a pieselor de mobilier.

Pe terenul studiat se vor asigura 15 locuri de parcare și un acces din C.A. Vlaicu.

Retragerile zonei edificabile se propune astfel:

- Fata de latura nordica cladirea se va amplasa la minim 16.25m
- Fata de latura sudica cladirea se va amplasa la minim 3.00m
- Fata de latura estica cladirea se va amplasa la 4.50-5.00m
- Fata de latura vistica cladirea se va amplasa la minim 3.00m

Accesul va avea o latime de 7.00m.

Accesul pentru vizitatori se va poziționa pe fatada principala (spre C.A. Vlaicu), iar accesul destinat angajaților și aprovizionării este poziționat pe latura estică a clădirii cu o latime de 4.5m (destinat autovehiculelor de max. 3.5t).

**Suprafata minima de spatiu verde propus este de 477mp(23.85%) cu obligativitatea plantarii a 10 arbori, ceea ce satisface reglementarea minima de 15% conform HCLM 572 din 2022.**

**Constructia propusa nu va avea demisol.**

### **03.05.06. Regimul de aliniere**

Construcția propusă va fi amplasată astfel:

- Fata de latura nordica cladirea se va amplasa la minim 16.25m
- Fata de latura sudica cladirea se va amplasa la minim 3.00m
- Fata de latura estica cladirea se va amplasa la 4.50-5.00m
- Fata de latura vistica cladirea se va amplasa la minim 3.00m

### **03.05.07. Regimul de înălțime**

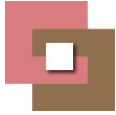
Regimul de înălțime propus este P+1E cu o înălțime maximă de 9.00 m măsurată de la cota +/- 0.00 m.

Înălțimea maximă se va corela cu retragerile perimetrice ale clădirii 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. 52,00 %
- C.U.T. 1,04



### **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 15,00 % 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 prin racordare la rețeaua de apă a localitatii. Bransarea si racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau canalizare se va face de catre agenti economici agrementati de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, in baza unei Cereri de bransare/ racordare inaintata de proprietar ori imputernicitul legal si pe cheltuiuala acestuia.

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.

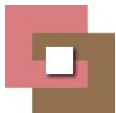
### **03.06.02. Canalizare**

#### **Canalizare menajeră**

Apele uzate menajere provenite de la locuințele individuale propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe strada existentă la sud de amplasament, montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

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 în rețeaua de canalizare pluvială 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 electrică**

Parcela care face obiectul PUZ va fi racordată la rețeaua electrică a orașului.

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, echipotentializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

### **03.06.04. Alimentarea cu energie termică**

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. Gospodărie comună**

Zona studiată 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 proprietatea 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 : ISps70 subzona prestari servicii;  
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 intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:**

- realizarea racordurilor carosabile la Str. C.A. Vlaicu
- 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.

Restricțiile 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 prioritara a carosabilelor propuse și a racordurilor acestora la strada C.A. Vlaicu, 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 CRAINIC