

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **ZONĂ SERVICII – SALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ ȘI ACCES DIN CALEA AUREL VLAICU**
- Număr proiect: 157/2022
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. MR. FAB S.R.L.
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

### 1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C. MR. FAB S.R.L.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1930 din 09.11.2022, eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în intravilanul mun. Arad, în zona ieșirii din oraș înspre Nădlac, având o suprafață de 4.500 mp, conform Extrasului C.F. nr. 335527 Arad, nr. cad 335527.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: sală multifuncțională și alte clădiri servicii în regim maxim de înălțime P+2E
- b) dotări tehnico-edilitare (rezervă incendiu și stație pompe, etc.)
- c) sistematizarea verticală a terenului, amenajări teren
- d) platforme parcaje, pietonale, accese carosabile din Calea Aurel Vlaicu și din Str. Ștefan Tenetchi
- e) împrejmuire teren
- f) amenajare luciu apă/piscină și zone verzi.

### 1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Zona propusă spre reglementare este situată în intravilanul Mun. Arad, **UTR nr. 70**, conform PUG Arad aprobat. Imediat învecinat la nord se află UTR 71 – zona unităților industriale și depozite (I), în prezent reglementată și edificată.

Zona generală de amplasament (jumătatea vestică a UTR 70) se află sub interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, având prevăzută funcțiunea **alte zone cu funcțiuni complexe de interes public**. Pentru UTR 70 sunt prevăzute următoarele:

- **Tipuri de subzone funcționale**
  - L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
    - LMu70 subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
  - LI - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
    - LI70 subzonă rezidențială
  - I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
    - ISa70a,b subzonă construcții administrative și financiar-bancare (școli)
    - ISco70a,b subzonă construcții comerciale
    - IS70 subzonă construcții pentru turism

- Ips70 subzonă prestări servicii
- P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție
- Psv70a,b,c subzonă spații verzi și amenajate
- C - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente
- Cc70 subzonă căi de comunicație rutieră
- Cf70 subzonă căi de comunicație feroviară
- Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă de depozitare, prestări servicii și spații comerciale
- Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale
- Interdicții permanente: nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare poluante
- Regimul de înălțime P, P+1, P+2, P+2+M.

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 republicată, HGR 525/1996 actualizată și Codul Civil.

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

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat în zona vestică a intravilanului Mun. Arad, la cca. 1 km față de limita acestuia și constă dintr-o suprafață de 4.500 mp de teren cu folosință "curți construcții" în intravilan.

Zona care face obiectul acestui studiu este situată în intravilanul municipiului Arad, la sud de Zona Industrială Arad Vest (zonă industrie nepoluantă, depozitare, servicii, comerț, etc.) și este străbătută de Calea Aurel Vlaicu pe direcția est-vest.

Zona studiată se află într-un proces de dezvoltare dinamic inițiat în urmă cu cca. 30 ani, când terenurile destinate prin PUG Arad aprobat producției, depozitării, instituțiilor și serviciilor, etc. dar aflate sub interdicție temporară de construire, au fost obiectul unor planuri urbanistice zonale care au insuit reglementări, drumuri colectoare, etc. pentru această zonă valoroasă a municipiului pentru funcțiunile avute în vedere, ținând cont de accesibilitatea la căi de circulație majore: centura Nord a municipiului și DN 7. Astfel, în ultimii cca. 30 ani au fost edificate în zonă numeroase construcții pentru producție, depozitare, servicii, sedii de firme, reprezentanțe, comerț, hotel, etc., atât la nord de Calea Aurel Vlaicu, cât și la sud de aceasta. Dezvoltarea rețelei de drumuri din zonă, dar și a rețelelor tehnico-edilitare, accesibilitatea la drumuri de importanță națională, apariția de unități având funcțiuni care se susțin reciproc, au conferit acestei zone o importanță atractivitate.

### 2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este amplasată în vestul Mun. Arad, respectiv la sud de Zona Industrială Arad Vest. Terenul propus spre reglementare este delimitat la nord și sud de Str. Ștefan Tenetchi/ DN 7 și Calea Aurel Vlaicu, fiind situat la cca. 170 m față de sensul giratoriu din zona Brico Depot și cca. 1 km față de ieșirea spre vest din Mun. Arad, înspre Nădlac.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord: Str. Ștefan Tenetchi/centura nord Arad și Zona Industrială Nord Arad
- Vest: Hotel Ibis Styles, stație de distribuție carburanți Lukoil și sens giratoriu Calea A. Vlaicu/ Str. Ștefan Tenetchi
- Sud: Calea Aurel Vlaicu, zonă comerț/ servicii: Brico-Depot, birouri administrative Leoni, Salon organizare evenimente Premiere
- Est: Autogara Pletl, teren având PUZ în faza de avizare/ aprobare "Construire showroom, birouri, hală depozitare".

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat constă într-o parcelă cu folosința "curți construcții" în intravilan, având construcții autorizate prin AC nr. 516/25.05.2018 – lucrări de amenajare teren constând în parcaje, alei pietonale, pergole,

plantații și împrejmuire, cu lucrări începute, dar care nu s-au finalizat.

Atât terenul studiat, cât și cel imediat învecinat la vest, sunt proprietatea aceleiași persoane juridice – S.C. MR. FAB S.R.L. Pe parcela din vest funcționează Hotelul Ibis Styles.

Din aceste motive, terenul propus spre reglementare este acoperit parțial cu vegetație cu aspect ornamental, bine întreținută.

De-a lungul Str. Calea Aurel Vlaicu, la nord de acesta, terenurile sunt în general construite, doar izolat au mai rămas loturi agricole, dar ne-cultivate, care, în parte, au fost reglementate deja prin documentații de urbanism, urmând să fie edificate în viitorul apropiat.

Cursul râului Mureș se află la cca. 5 km sud față de amplasament, fără risc de inundabilitate a zonei.

Nivelmentul terenului natural în incintă se desfășoară între 106,60 NMN și 106,70 NMN, incinta fiind deja sistematizată, în urma autorizării lucrărilor de amenajare a terenului, cu CTS = 110,60 NMN, corelată cu nivelul sistematizat al terenului ocupat cu Hotelul Ibis Styles.

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

### **2.3.1. Date ale studiului geotehnic**

Din studiul geotehnic preliminar menționăm:

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

**Geologic**, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, alcătuite din depozite de terasă (deluviale și fluviale), reprezentate de pământuri argilo-prăfoase, pietrișuri și nisipuri. Aceste depozite apar sub formă de conuri de dejecție ce dau relieful de câmpie.

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

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

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură necontrolată și sol vegetal până la 1,30 m
- argilă cenușie, plastic vârtoasă între 1,30 m și 1,50 m
- argilă cafeniu-gălbuie prăfoasă, plastic vârtoasă între 1,50 m și 2,00 m
- argilă gălbuie prăfoasă, plastic vârtoasă, cu intercalații calcaroase de la 2,00 m la 3,70 m
- complex argilo-nisipos cenușiu, de îndesare medie de la 3,70 m la 4,50 m.

**Nivelul apelor subterane** apare la adâncimea de 3,70 m față de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

#### **Recomandari:**

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, se recomandă fundarea directă, pe stratul de argilă cafeniu-gălbuie prăfoasă plastic vârtoasă, după eliminarea completă a umpluturilor existente pe amplasament.  $P_{conv} = 250$  kPa la  $D_f = 2,00$  m și lățimea tălpii  $B = 1,00$  m.

### **2.4. Circulația**

Principalele căi de circulație din zonă sunt Calea Aurel Vlaicu și Str. Ștefan Tenetchi/ Centura Nord Arad, acestea se intersectează într-un sens giratoriu la cca. 170 m vest față de incinta studiată. Ambele artere descarcă traficul dinspre oraș și dinspre Zona Industrială Vest spre DN 7 Arad – Nădlac și Autorstrada A1. Str. Ștefan Tenetchi/centura Nord Arad este un drum modernizat, cu o bandă de circulație pe sens. În zona studiată, pe cealaltă parte a drumului, sunt amenajate benzi suplimentare de accelerare – decelerare, necesare accesului la incinta Leoni. Calea Aurel Vlaicu este un drum modernizat, cu 2 benzi de circulație pe sens. Ambele străzi sunt de categoria II, modernizate, într-o stare tehnică foarte bună. Prospectul general al Str. Ștefan Tenetchi este de 30 m, iar al Str. Calea Aurel Vlaicu este de 26 m.

S-a impus retragerea cu 20 m față de marginea carosabilului a perimetrelor de constructibilitate sau construcțiilor pentru toate terenurile aflate la sud de Str. Ștefan Tenetchi, respectând zona de protecție a drumului de centură nord Arad/ DN 7, astfel încât să fie create premisele pentru o dezvoltare viitoare a căilor de circulație.

Zona propusă spre reglementare este accesibilă atât dinspre Calea Aurel Vlaicu, cât și dinspre Str. Ștefan Tenetchi/centura Nord Arad, cu posibilitate de asigurare a accesului direct dinspre ambele artere.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

În zonă terenurile au folosința "curți construcții în intravilan", "arabil în intravilan", căi de comunicație rutieră și zone verzi.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în întreaga zonă, iar investițiile propuse și realizate după aprobarea succesivă a unor documentații de urbanism au creat premisele continuării dezvoltării unei zone de unități pentru instituții și servicii, comerț, unități industriale nepoluante și depozitare.

De-a lungul Str. Calea Aurel Vlaicu și Str. Ștefan Tenetchi există toate rețele edilitare necesare funcționării zonei: apă potabilă și canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, rețele distribuție gaze naturale presiune redusă, linii de telecomunicații.

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

Zona propusă spre reglementare, în suprafață totală de **4.500 mp**, este proprietatea privată a persoanei juridice S.C. Mr. Fab S.R.L., conform Extrasului de Carte Funciară nr. 335527 Arad.

Terenul înscris în Extrasul CF nr. 335527 Arad are categoria de folosință "curți construcții în intravilan" și este notată Autorizația de construire nr. 516/25.05.2018.

În Extrasul CF nr. 335527 Arad există înscrieri privitoare la sarcini, și anume interdicție de înstrăinare, grevare, demolare, dezmembrare, închiriere, construire, comasare, drept de ipotecă în favoarea Piraeus Bank Romania S.A.

De asemenea, este notat ca sarcină dreptul de folosință (superficie) pe o perioadă de 99 ani asupra terenului în suprafață de 168,20 mp, drept de uz pe o perioadă de 30 ani asupra terenului în suprafață de 168,20 mp, în favoarea S.C. Enel Distribuție Banat S.A., în baza lucrării L. Nr. 6180/2016 FS elaborată de proiectantul autorizat Enel Distribuție Banat S.A. – MCL MT/JT și a documentației cadastrale întocmită în acest scop.

În zonă există transport în comun, linia de tramvai fiind utilizată pentru accesul la fostul Mall Galleria și spre zona industrială, însă în prezent este o linie inactivă. Aceasta se află la cca. 600 m est față de amplasamentul studiat. Zona industrială Arad Vest este deservită cu ajutorul unor contracte punctuale cu firme de transport cu ajutorul autobuselor, pentru deplasarea angajaților la/ de la locul de muncă. Distanța până la cea mai apropiată stație de tramvai activă în prezent este de cca. 4 km.

## **2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente**

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- o existența zonei de protecție a DN 7/ Str. Ștefan Tenetchi la nord, de lățime 15 m în cadrul imobilelor amplasate de-a lungul laturii sudice a arterei de circulație (20 m față de marginea carosabilului), cu restricții de construibilitate.

### **2.7. Echipare edilitară**

#### **2.7.1. Alimentarea cu apă**

De-a lungul Str. Ștefan Tenetchi, pe partea sudică a acesteia, există o conductă publică de alimentare cu apă potabilă OL Ø 50 mm.

#### **2.7.2. Canalizare menajeră**

De-a lungul Str. Ștefan Tenetchi, pe partea sudică a acesteia, există o conductă de canalizare menajeră PVC Ø 250 mm.

#### **2.7.3. Canalizare pluvială**

De-a lungul Str. Ștefan Tenetchi, pe partea sudică a acesteia, există o conductă de canalizare pluvială PVC Ø 315 mm.

#### **2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale**

De-a lungul Str. Ștefan Tenetchi, pe partea sudică a acesteia, există o rețea de alimentare cu gaze naturale PE 100-90 mm presiune redusă.

#### **2.7.5. Alimentarea cu energie electrică**

De-a lungul Str. Ștefan Tenetchi și a Str. Calea Aurel Vlaicu există linii electrice subterane atât de joasă tensiune, cât și de medie tensiune.

### **2.8. Probleme de mediu**

În zonă există fond construit (Expo Arad, autogara Pletl, stație distribuție carburanți, magazin materiale de construcție, hale producție și depozitare, logistică, sedii birouri, etc.), dar care nu afectează cadrul natural.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al Râului Mureș. Stabilitatea terenului este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru parcela propriu-zisă.

Terenul dispune de posibilitatea de bransare la toate rețelele edilitare: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și telecomunicații, gaze naturale.

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

În zonă nu există **disfuncționalități** din punct de vedere al protecției mediului.

## **2.9. Opțiuni ale populației**

Populația din Mun. Arad este de acord cu continuarea dezvoltării în zonă a investițiilor în unități pentru servicii, necesare pentru completarea și susținerea activităților economice deja existente în zonă, cu efecte benefice asupra economiei Mun. Arad. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă în zonă, care poate fi considerată continuarea investiției de pe terenul învecinat la vest, se încadrează în planul de dezvoltare urbanistică a municipiului, conform PUG aprobat și a documentațiilor de urbanism deja aprobate în zonă.

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

Solicitățile 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.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

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

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad, **UTR nr. 70**.

Zona generală de amplasament (jumătatea vestică a UTR 70) se află sub interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, având prevăzută funcțiunea **alte zone cu funcțiuni complexe de interes public**. Pentru UTR 70 sunt prevăzute următoarele:

- **Tipuri de subzone funcționale**

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2

- LMu70 subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban

LI - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

- LI70 subzonă rezidențială

I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

- ISa70a,b subzonă construcții administrative și financiar-bancare (școli)

- ISco70a,b subzonă construcții comerciale

- ISt70 subzonă construcții pentru turism

- Ips70 subzonă prestări servicii

P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție

- Psv70a,b,c subzonă spații verzi și amenajate

C - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente

- Cc70 subzonă căi de comunicație rutieră

- Cf70 subzonă căi de comunicație feroviară

- Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă de depozitare, prestări servicii și spații comerciale
- Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale
- Interdicții permanente: nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare poluante
- Regimul de înălțime P, P+1, P+2, P+2+M.

Prezenta documentație faza PUZ va fi corelată cu prevederile PUG și PUZ pentru vecinătăți, aprobate sau în curs de aprobare, în ceea ce privește funcțiunile, accesele, regimul de înălțime, aliniamente la fronturile stradale. Nu vor fi afectate negativ căile de comunicație, zonele învecinate sau mediul.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul va fi sistematizat pentru corelarea cotei lui cu a acceselor și platformelor carosabile deja edificate pe terenul învecinat la vest (Hotel Ibis Styles), înscris în CF 335491 Arad. Terenul înscris în CF 335527 Arad nu este construit.

#### **3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic**

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

Se recomandă fundarea directă, pe stratul de argilă cafeniu-gălbuie prăfoasă plastic vârtoasă, după eliminarea completă a umpluturilor existente pe amplasament.

În timpul execuției forajelor, apa subterană s-a întâlnit la aproximativ 3,70 m adâncime.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura atât dinspre Calea Aurel Vlaicu, cât și dinspre Str. Ștefan Tenetchi, prin realizarea a 2 accese nou propuse. Astfel se va asigura un flux de circulație optim pentru activitățile din incintă. De asemenea, se vor realiza conexiuni carosabile cu platformele existente la nord și sud în incinta învecinată, a Hotelului Ibis Styles.

Accesele propuse vor avea lățimea de 7,00 m și vor fi racordate la carosabilul celor 2 artere cu raze de girație de 6,00 m. Poziția acestora în plan se va stabili cu exactitate la faza D.T.A.C., în funcție de soluția concretă de amenajare a incintelor cu platforme carosabile și parcaje.

Pentru deservirea circulației interioare se vor amenaja platforme distincte pentru parcare autoturismelor clienți/ personal.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare și zone pietonale perimetrare clădirilor propuse.

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

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- amenajarea accesului/ ieșirii în incintă prin cele 2 accese propuse din Calea Aurel Vlaicu și Str. Ștefan Tenetchi
- amenajarea parcajelor la sol în zona sudică și nordică a terenului
- sistematizare verticală
- lucrări de amenajare circulației pietonale
- lucrări de reglementare a circulației
- lucrări de amenajare zone verzi.

Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de reglementări urbanistice anexat.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumurile/accesele noi s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe Str. Calea Aurel Vlaicu și Str. Ștefan Tenetchi.

Apele pluviale provenite de pe platformele carosabile și parcaje se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4. Preluarea apelor pluviale de pe platformele carosabile și parcaje se va realiza prin rigole carosabile.

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 drumurilor publice, 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 (indicoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutiere la obiectiv va fi suportat de către beneficiar.

Începerea lucrărilor se va face numai după obținerea autorizației de construcție, întocmirea procesului verbal cu deținătorii de rețele tehnico – edilitare.

Materialele necesare se vor aduce la șantier numai pe măsura punerii lor în operă, fiind interzisă realizarea de depozite pe ampriza drumului.

Se vor lua măsuri deosebite privind siguranța circulației, mai ales semnalizarea pe timp de zi și de noapte.

În zonă există transport în comun, linia de tramvai fiind utilizată pentru accesul la fostul Mall Galleria și spre zona industrială, însă în prezent este o linie inactivă. Aceasta se află la cca. 600 m est față de amplasamentul studiat. Zona industrială Arad Vest este deservită cu ajutorul unor contracte punctuale cu firme de transport cu ajutorul autobuselor, pentru deplasarea angajaților la/ de la locul de muncă. Distanța până la cea mai apropiată stație de tramvai activă în prezent este de cca. 4 km.

În zona sudică a incintei vor fi amenajate la sol cca. **42 locuri parcare**, iar înspre Str. Ștefan Tenetchi vor fi amenajate la sol cca. **12 locuri parcare**.

### **3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Se propune realizarea unei **zone pentru servicii**, cu amenajările de incintă necesare și accese carosabile. Se va menține folosința actuală "curți construcții" a terenului, păstrând destinația servicii și alte funcțiuni complexe prevăzută în PUG, cu ridicarea interdicției temporare de construire prevăzută prin PUG Arad aprobat.

**Funcțiunea principală** solicitată de investitor este **servicii de interes general**: servicii organizare evenimente/ conferințe, cursuri, alimentație publică, etc.

**Funcțiunile complementare** acestea sunt: bar/ cafenea, birouri, sală proiecții video/ retroproiector, sală expoziții, sală bowling, parcaje, zone pietonale, zone tehnico-edilitare, bucătării, alte spații anexă, vestiare, piscină, ateliere servicii machiaj, cofatură, etc., sală jocuri.

**Alte funcțiuni admise zonei** sunt: servicii hoteliere și spații pentru sport și întreținere, agrement, loc de joacă pentru copii, cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (30% din total suprafață teren reglementat), servicii de intermediere și comerț, servicii transport, servicii închiriere și leasing, servicii conexe agricultură, industria alimentară și prelucrătoare (ambalare, etichetare, etc.), servicii de intermediere și comerț bunuri culturale, sportive și recreative, servicii suport pentru întreprinderi, alte activități de servicii.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: sală multifuncțională și alte clădiri servicii în regim maxim de înălțime P+2E
- b) dotări tehnico-edilitare (rezervă incendiu și stație pompe, etc.)
- c) sistematizarea verticală a terenului, amenajări teren
- d) platforme parcaje, pietonale, accese carosabile din Calea Aurel Vlaicu și din Str. Ștefan Tenetchi
- e) împrejmuire teren
- f) amenajare luciu apă/piscină și zone verzi.

**Zona studiată** are suprafața de **40.000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- realizarea acceselor carosabile dinspre Calea Aurel Vlaicu și Str. Ștefan Tenetchi
- racorduri la rețelele de utilități.

**Zona propusă spre reglementare** are suprafața de **4.500 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la ridicarea interdicției temporare de construire și reglementarea urbanistică a incintei, cu menținerea funcțiunii servicii de interes general propusă prin PUG aprobat.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unor funcțiuni unitare servicii de interes general.

#### **Construcții propuse:**

A. Construcții servicii generale P+2E

Sc max. = 2.700 mp

Sd max. = 8.100 mp

Construcțiile propuse vor avea regimul de înălțime maxim P+2E, cu Hmax = 14,00 m. Acestea vor fi amplasate în zona mediană a terenului, între pachetele de parcaje propuse la nord și sud. Se va ține cont de aliniamentul general propus la nord spre Str. Ștefan Tenetchi/ centura Nord Arad prin documentații de urbanism aprobate sau în curs de aprobare, și anume min. 20,00 m față de margine carosabil, respectiv cca. 15 m față de limita de proprietate nord, aceasta fiind o zonă de protecție a DN 7/ centura nord. Construcția principală va putea fi amplasată pe limita de proprietate vestică – înspre Hotelul Ibis Styles, avându-se în vedere posibila comunicare între clădiri, astfel încât funcțiunile existente și propuse să se susțină reciproc.

Incinta va fi amenajată cu alei pietonale, luciu apă sau piscină, zone verzi ornamentale.

Dotările tehnico-edilitare propuse sunt: stație pompe, rezervă incendiu, etc.

În zona nordică a incintei se va amenaja o platformă gospodărească/ zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

#### **BILANȚ TERITORIAL TEREN STUDIAT 4.500 mp**

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă curți construcții cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conf. PUG aprobat	4.500	100,00	-	-
02.	Zonă servicii de interes general	-	-	2.700	60,00
03.	Platforme carosabile și parcaje, alei pietonale	-	-	1.125	25,00
04.	Zone verzi amenajate	-	-	675	15,00
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>4.500</b>	<b>100</b>	<b>4.500</b>	<b>100</b>

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	60,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	1,80

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilanul Mun. Arad	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 335527 Arad, nr. cad 335527	

#### **3.5.1. Sistemizarea verticală**

Nivelmentul terenului natural în incintă se desfășoară între 106,60 NMN și 107,70 NMN. Incinta construită învecinată la vest (CF 335491 Arad) este deja sistemată, cu CTS = 110,60 NMN.

Se preconizează corelarea cu nivelul sistematizat al terenului ocupat cu Hotelul Ibis Styles și menținerea cotei CTS generale, iar cota ± 0,00 este propusă la 106,70 NMN.

#### **3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale**

Se prevede un perimetru maxim de constructibilitate unitar, în zona mediană a incintei, deservit de cele 2 accese din drumurile publice propuse și de amenajări pietonale și parcaje.

#### **3.5.3. Regimul de aliniere**

Clădirile vor fi amplasate în cadrul perimetrului maxim de constructibilitate propus.

**Aliniamentul la frontul stradal** va fi conderat **înspre Calea Aurel Vlaicu**, este propus la min. 21,00 m ÷ max. 42,00 m față de limita de proprietate de la frontul stradal.

Aliniamente minime obligatorii:



- nord: min. 15,00 m față de limita de proprietate, respectiv min. 20,00 m față de marginea carosabilului Str. Ștefan Tenetchi
- est: min. 0,60 m
- vest: min. 0,00 m (se are în vedere posibila comunicare între clădiri).

Amenajările tehnico-edilitare pot fi realizate în afara limitelor de construibilitate propuse.

### 3.5.4. Regimul de înălțime

Înălțimea maximă propusă a construcțiilor este **P+2E: max. 14,00 m** la coamă/ ultima cornișă față de CTS (106,60 NMN + 14 m = **120,60 NMN**).

### 3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pt. procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului

- P.O.T. 60,00 %
- C.U.T. 1,80

### 3.5.6. Plantații

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022, Art. 12. Lit. b) Servicii. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de **minim 15,00 %** (min. 675 mp), astfel:

- min. 14 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 56 mp amenajare cu plante perene (min. 15 % din suprafața zonei verzi)
- min. 56 mp zonă verde înierbată (min. 15 % din suprafața zonei verzi)
- min. 14 arbori plantați în spațiile destinate parcării, raportați la numărul locurilor de parcare (min. 1 buc. la 4 locuri parcare).

## 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

### 3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

#### 3.6.1.1. Alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, respectiv a fiecărei clădiri și a rezervei de apă pentru stingerea a incendiilor, se propune realizarea unui bransament la rețeaua publică de apă potabilă OL Ø 50 mm existentă pe Str. Ștefan Tenetchi.

În funcție de dimensiunea conductei de bransament existente, se va studia necesitatea înlocuirii acestui bransament de apă potabilă cu altă conductă care să satisfacă noile cerințe de debit și presiune.

Cu acordul deținătorului rețelei publice de apă, căminul de apometru va rămâne pe poziție, în cămin înlocuindu-se doar armăturile și contorul de apă rece. În cazul în care se va găsi o poziție mai bună pentru căminul de apometru față de cea din prezent, acesta se va reloca, cu acordul Companiei de Apă Arad.

Atât bransamentul, cât și rețeaua interioară de alimentare cu apă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar), montată îngropat la o adâncime de  $1 \div 1,2$  m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Consumul de apă potabilă de la rețeaua exterioară a fost calculat pentru mai multe tipuri de activități, respectiv pentru personal administrativ la birouri, muncitori în hale de depozitare sau producție, respectiv pentru consum pentru spații de comerț și consum pentru întreținerea spațiilor verzi.

Cerința de apă rece potabilă necesară zonei studiate pentru consumul igienico-sanitar este:

Qs.zi.med	=	9.44	mc/zi	=	0.109	l/s
Qs.zi.min	=	2.43	mc/zi	=	0.028	l/s
Qs.zi.max	=	12.28	mc/zi	=	0.142	l/s
Qs.o.max	=	1.43	mc/h	=	0.398	l/s

#### 3.6.1.2 Stingerea incendiilor

Pentru stingerea incendiilor, se ia în considerare compartimentul de incendiu cel mai mare și mai defavorabil din punct de vedere al debitelor de stingere.

La momentul realizării prezentei documentații, cel mai defavorabil caz pentru instalația de stigare este considerat: **clădire de servicii cu sală aglomerată**, cu următoarele caracteristici:

- Suprafața construiții max. compartiment de incendiu = 2.700 mp

- Volum max. compartiment de incendiu = 24.300 mc
- NSI / GRF II, risc mare / foarte mare

Este necesară echiparea cu instalații de stingere de tip hidranți interiori și hidranți exteriori, stație de pompare și rezervă de apă pentru stingere.

Instalația pentru stingerea din interior a unui incendiu se va realiza de la hidranți interiori dotați cu furtun plat tip C sau cu furtune semirigide D33, cu diametrul diuzei de refulare a țevii de 13 mm.

Este necesar un debit pentru fiecare hidrant interior de 2,1 l/s.

Numărul jeturilor în funcție simultană este de 2 jeturi.

Timp de funcționare hidranți interiori = 60min.

Instalația de stins incendiu cu hidranți exteriori se compune din rețeaua ramificată de conducte, la care sunt racordați hidranții de incendiu exteriori subterani sau supraterani sau subterani Dn100 mm, amplasați astfel încât fiecare punct al clădirilor să fie stropit cu un debit de 15 litri/s, cu timp de funcționare 3 ore. La această rețea exterioară de stingere este racordată și instalația interioară de stingere cu hidranți interiori.

Asigurarea debitului de incendiu se va realiza prin intermediul unui rezervor de apă subteran sau suprateran cu volumul util de minim 180 mc, amplasat fie în clădire (sub clădire), fie în exteriorul clădirii (îngropat sau la suprafață).

Debitul pentru refacerea rezervei de incendiu este de 2,05 l/s și va fi asigurat de la bransamentul de apă potabilă în termen de 24 de ore.

### 3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenite de la clădirile propuse se vor prelua prin cămine și conducte de canalizare și se vor racorda la rețeaua exterioară publică de canalizare menajeră existentă pe Str. Ștefan Tenetchi.

Colectarea apelor uzate menajer provenite de la fiecare clădire se va realiza printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4, montate îngropat, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Apele uzate menajer care urmează a fi evacuate în rețeaua publică de ape uzate, respectă prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

Debitele totale de ape uzate menajer evacuate de la clădirea propusă sunt:

a) <u>debitul zilnic mediu</u>	$Qu.zi.med = 1 \times Qs.zi.med =$	<b>8.09</b>	<b>mc/zi =</b>	<b>0.094</b>	<b>l/s</b>
b) <u>debitul zilnic minim</u>	$Qu.zi.min = 1 \times Qs.zi.min =$	<b>2.43</b>	<b>mc/zi =</b>	<b>0.028</b>	<b>l/s</b>
c) <u>debitul zilnic maxim</u>	$Qu.zi.max = 1 \times Qs.zi.max =$	<b>10.52</b>	<b>mc/zi =</b>	<b>0.122</b>	<b>l/s</b>
d) <u>debitul orar maxim</u>	$Qu.o.max = 1 \times Qs.o.max =$	<b>1.23</b>	<b>mc/h =</b>	<b>0.341</b>	<b>l/s</b>

În cazul în care adâncimile necesare de montaj a canalizării menajere din incintă sunt mai mari decât rețeaua publică existentă, se va avea în vedere montarea unei stații de pompare pentru ridicarea nivelului apei menajere și evacuarea acesteia la rețeaua publică de canalizare menajeră.

### 3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de la clădirile propuse se vor prelua prin cămine și conducte de canalizare și se vor racorda la rețeaua exterioară publică existentă pe Str. Ștefan Tenetchi, realizată în sistem separativ.

Colectarea apelor pluviale se realizează printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incintă propuse nu vor fi infestate cu hidrocarburi (conform temei de proiectare), astfel că nu este necesară epurarea lor și se vor colecta în aceeași rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 ca și cele de pe acoperiș.

Preluarea apelor pluviale de pe platformele de parcare se va realiza prin guri de scurgere (gaigăre) cu grătare carosabile clasa D400 sau rigole.

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

În cazul în care adâncimile necesare de montaj a canalizării pluviale din incintă sunt mai mari decât rețeaua publică existentă, se va avea în vedere montarea unei stații de pompare pentru ridicarea nivelului apei pluviale și evacuarea acesteia la rețeaua publică de canalizare pluvială.

Apele pluviale care urmează a fi evacuate în rețeaua publică de ape pluviale, respectă prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

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

#### **3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică**

Se va realiza bransament la rețeaua de gaze naturale de presiune redusă existentă pe partea sudică a Str. Ștefan Tenetchi. Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni de la centrale cu funcționare pe combustibil gazos, sau din energie regenerabilă.

În spațiile nou create se va asigura temperatura de 20-22°C.

#### **3.6.5. Alimentare cu energie electrică**

Energia electrică necesară activităților propuse va fi furnizată de la postul de transformare 20/0,4 kV existent în estul incintei, în zona stâlpului electric de la care traseul cablului electric 20 kV are montaj îngropat. Pentru noile obiective se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 100 kW.

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, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice (centrale de ventilație-climatizare, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.). Clădirile vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

#### **3.6.7. Gospodărie comunală**

Pentru clădirile propuse va fi amenajată o platformă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad, în zona nordică a incintei. Se va asigura accesul carosabil la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

#### **3.6.8. Transport în comun, parcaje**

În zonă, în prezent, nu este asigurat transportul în comun, cea mai apropiată stație de tramvai a unei linii active este amplasată la cca. 4 km față de zona studiată. La cca. 600 m est față de amplasamentul studiat există o linie inactivă în prezent.

Se vor amenaja la sol cca. **42 locuri parcare** cu acces dinspre Calea Aurel Vlaicu, iar înspre Str. Ștefan Tenetchi vor fi amenajate la sol cca. **12 locuri parcare**.

Numărul acestora va fi corelat cu activitățile concrete care se vor desfășura în incintă și cu prevederile HG 525/1996 actualizată, Anexa 5 – Parcaje.

#### **3.7. Protecția mediului**

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice, etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

##### **3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare**

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă – menajeră, pluvială – sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă vor fi racordați la sistemul public de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – Calea Aurel Vlaicu la sud și Str. Ștefan Tenetchi la nord – dar se încadrează în limitele legal admise.

##### **3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale**

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

### **3.7.3. Apele uzate**

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădiri se va face gravitațional în colectorul menajer existent pe Str. Ștefan Tenetchi.

### **3.7.4. Colectarea deșeurilor**

În județul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul județului, cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, deșeurile menajere și reciclabile sunt transportate și depuse la rampa ecologică a mun. Arad, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu.

### **3.7.5. Terenuri degradate**

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

### **3.7.6. Perdele de protecție**

Nu este necesară asigurarea unor perdele de protecție.

### **3.7.7. Bunuri de patrimoniu**

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

### **3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG**

Investiția nou propusă în zonă va păstra destinația servicii și alte funcțiuni complexe prevăzută în PUG Arad aprobat.

Aceste funcțiuni se integrează în zona studiată, ținând cont că pe terenurile din întreaga zonă se desfășoară activități similare (servicii, comerț depozitare/ industrie nepoluantă), propuse prin PUG aprobat sau prin documentații de urbanism aprobate. De asemenea, învecinarea cu Hotelul Ibis Styles poate crea premisele unei interacțiuni și susținere reciprocă între activitățile existente și propuse pentru cele 2 terenuri.

Soluțiile centralizate propuse de asigurare a apei de consum și canalizării menajere creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

Prin PUZ se propune ridicarea interdicției temporare de construire prevăzută în PUG, prin reglementarea incintei studiate în corelare cu cerințele actuale ale zonei de amplasament și reglementarea acceselor carosabile la incinta studiată.

## **3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților**

În ceea ce privește existența zonei de protecție a DN 7/ Str. Ștefan Tenetchi la nord, de lățime 15 m în cadrul imobilelor amplasate de-a lungul laturii sudice a arterei de circulație (20 m față de marginea carosabilului), perimetrul maxim de constructibilitate a fost propus la min. 15 m față de limita nord de proprietate, respectiv min. 20 m față de marginea carosabilului.

## **3.9. Obiective de utilitate publică**

Zona studiată deține dotări de interes public, și anume:

- Str. Ștefan Tenetchi/ drum centură nord Arad/ DN 7, de interes național
- Calea Aurel Vlaicu, de interes local
- rețele edilitare, de interes local

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

- realizarea a 2 accese racordate la carosabilul Str. Ștefan Tenetchi și Calea Aurel Vlaicu
- realizare bransamente/ racorduri la utilități.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

### **3.9.1. Tipuri de proprietate teren**

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes național și local și terenuri proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean și nici terenuri proprietatea privată a statului.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice, sunt specificate pe planșă.

### **3.9.2. Circulația terenurilor**

Circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. nu cuprinde măsuri pentru incinta reglementată. În vecinătate, pe domeniul public, se vor realiza racorduri carosabile la Str. Ștefan Tenetchi și Calea Aurel Vlaicu și racorduri la rețelele edilitare, parțial pe domeniul public, parțial pe domeniul privat. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### **4.1. Înscrierea în prevederile PUG**

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Mun. Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ preiau caracteristicile documentațiilor de urbanism aprobate, propunând menținerea funcțiunii dominante servicii de interes general.

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

- acces carosabile racordate la carosabilul Str. Ștefan Tenetchi și Calea Aurel Vlaicu, bransamente/ racorduri la rețelele edilitare existente
- funcțiunea servicii de interes general

Aceste funcțiuni vor interacționa în cadrul zonei de amplasament, iar datorită specificului activităților desfășurate, nu se impune o grupare funcțională. Se vor etapiza corespunzător lucrările, 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 obiectivului înainte de punerea lui în funcțiune.

### **4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ**

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și potențialul de dezvoltare a zonei, cu influențe pozitive la nivelul Mun. Arad. Realizarea zonei pentru servicii generale este oportună ținând cont de existența la est și vest a unor zone cu funcțiuni similare (servicii, depozitare), respectiv industrie/depozitare la nord și comerț, depozitare la sud. De asemenea, funcțiunile propuse pe amplasamentul studiat se intenționează a fi corelate, pe cât posibil, cu cele existente la vest (servicii hoteliere, restaurant cu bucătărie proprie) și vor completa oferta de servicii pentru zona industrială de la nord.

Restricțiunile 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 PUZ prin HCLM Arad;
- tratări urbane de asemenea manieră, încât să se pună în valoare perspectivele favorabile către zona studiată
- tratarea și rezolvarea corectă a propunerilor pe domeniul public: circulația auto și pietonală în zonă, acces carosabile
- rezolvarea unitară a întregii zone studiate.

**Întocmit:**

**Urbanism:**

**arh. DORIANA BALOGH      RUR-DE**