

MEMORIU DE PREZENTARE – PUZ

P.U.Z. AFERENT – CONSTRUIRE CLĂDIRI COMERCIALE – PARTER,
AMENAJARE INCINTĂ, AMPLASARE SEMNALISTICĂ ȘI TOTEM
PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA PROIECTULUI	P.U.Z. AFERENT – CONSTRUIRE CLĂDIRI COMERCIALE – PARTER, AMENAJARE INCINTĂ, AMPLASARE SEMNALISTICĂ ȘI TOTEM PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI
AMPLASAMENT	Intravilan, comuna Șiria, județ Arad
BENEFICIAR	TORINO CONSTRUCT SRL
PROIECTANT GENERAL	SC PRO ARHITECTURA SRL
COORDONATOR URBANISM	Arh. Gheorghe SECULICI
FAZA	P.U.Z. – Etapa III
NR. PROIECT	555 / 2023
DATA ELABORĂRII	2023

1.2 Obiectivul lucrării

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei zone comerciale și servicii conexe, în corelație cu zonele existente și dezvoltarea în timp a acesteia.

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului **TORINO CONSTRUCT SRL** în vederea reglementării modului de realizare a unor construcții cu destinația **SERVICII ȘI COMERȚ**, pe amplasamentul din comuna Șiria, nr. 1871, județ Arad – conform **CF 314859 Șiria**.

Incinta care face obiectul prezentei documentații are suprafața totală **6977 mp**, identificat cu **CF 314859 Șiria**.

1.2.1 Solicitări ale temei program

TORINO CONSTRUCT SRL în calitate de TITULAR al prezentei documentații, dorește aprobarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea stabilirii condițiilor de sistematizare urbane care sunt necesare în vederea autorizării obiectivelor viitoare de investiție: construcții cu destinația INSTITUȚII, SERVICII ȘI COMERȚ –tip magazine și spații comerciale, amenajare locuri de parcare în incintă, amplasare panouri publicitare pe teren proprietate privată și pe fațade, amplasare totem (cu înălțime maximă 20,00m), amenajare accesuri și împrejmuire, racorduri utilități, organizare de șantier.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1 – 12.01.2023** eliberat de Primăria comunei Șiria, județ Arad și **Avizul de Oportunitate** emis la data de 13.03.2023.

Elaborarea acestui **Plan Urbanistic Zonal** este determinată de intenția de a reglementa din punct de vedere urbanistic un teren cu folosința actuală zonă curți construcții și destinația de locuințe cu regim mic de înălțime, din zona nordică a comunei Șiria într-o zonă de INSTITUTII, SERVICII și COMERȚ destinată locuitorilor din proximitate și totodată comunei Șiria.

TEMA PROGRAM principală se constituie din amenajarea unei zone caracter COMERCIAL, amenajări aferente, realizată astfel încât să se respecte:

- Regulamentul Local de Urbanism ;
- Asigurarea accesurilor pietonale, auto etc.

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 350/1991 rep. și actualizată, **H.G.R. 525/1996 și Codul Civil**.

1.3 Surse de documentare

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele:

1.3.1 Studii de documentare elaborate anterior:

Documentația de Urbansim URB – PUG 14-15, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Șiria nr. 11 – 17.11.2017

Date conținute în piesele scrise și desenate ale Planului Urbanistic General al Comunei Șiria UTR 2 - zonă pentru locuințe-regim mic de înălțime.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu prezentul PUZ

- Strategia de dezvoltare locală a comunei Șiria, județ Arad, pentru perioada 2014-2020
- Ridicarea topografică efectuată în zonă;

Alte surse de informații utilizate:

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu **Legea nr. 50/1991** republicată, **Legea 350/2001** republicată și **HGR 525 / 1996, Codul Civil**;

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ **GM- 010- 2000**.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona studiată este situată în intravilan, în zona nordică a comunei Șiria, în satul Șiria, județ Arad, la o distanță de cca. 25 km față de Municipiul Arad și 25 km față de Lipova.

Atestat documentar pentru prima dată în anul 1169, satul Șiria se prezintă la mijlocul secolului al XIV-lea drept reședință de cnezat. În secolul următor face parte dintr-un vast domeniu deținut între anii 1444- 1445 de către lăncu de Hunedoara.

Parte din istoria localității, Cetatea Șiriei datează din secolul al XIII-lea. Un rol deosebit de important în viața acesteia l-au avut voievozii și cnejii români. Spre exemplu, un document din anul 1440 vorbește despre un anumit voievod Ștefan din Șiria. Posesie a lui Matei Corvin la începutul celei de a doua jumătăți a secolului al XV-lea, trece în între anii 1461-1464 sub stăpânirea familiei Bathory. În perioada răscoalei lui Gheorghe Doja, cetatea este vremelnic ocupată de cetele țărănești ale acestuia. Sub stăpânire otomană spre mijlocul secolului al XVII-lea, fortăreața servește drept garnizoană a lui Mihai Viteazul între anii 1599- 1600. Ulterior, cetatea este ocupată din nou de către otomani în anul 1607 și deținută de către aceștia până în anul 1693. Din motive strategice, trupele habsburgice au distrus cetatea în anul 1784.

Un alt eveniment important din istoria acestei localități s-a desfășurat în anul 1849, când biblioteca Castelului Bohuș a fost folosită ca loc pentru desfășurarea tratativelor între generalul Görgey Arthur, comandantul suprem al armatei revoluționare maghiare, și generalul rus Frolov, finalizate cu capitularea celui dintâi.

2.2 Încărarea în localitate

Amplasamentul este situat în intravilanul comunei Șiria, sat Șiria, județ Arad, în zona nordică a comunei.

Terenul propus spre reglementare are o suprafață de **6977 mp**, fiind teren liber de construcții și împrejmuit parțial (garduri existente ale vecinilor pe latura nordică și sudică).

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- La Nord: terenuri proprietate privată, identificate prin nr. cad 310652, 312931, 324178, 315493 Șiria;
- La Vest: teren proprietate privată identificat prin nr. cad 315523 Șiria;
- La Sud: terenuri proprietate privată identificate prin nr. cad 324222, 313612, 315687 Șiria;
- La Est: teren identificat prin nr. cad 326202 și drumul județean DJ 709.

Nr. crt.	Amplasament	Nume proprietar	Suprafață / Adresă
VECINI NORD			
1.	Extras CF 310652 Șiria	-intabulare, drept de proprietate , cu drept de cumpărare, proprietate privată -intabulare, drept de uzufruct viager, proprietate privată	3.298 mp
2.	Extras CF 312931 Șiria	-intabulare, drept de proprietate dobândit prin lege: C.A.P. din Siria -intabulare drept de proprietate, dobândit prin lege: Statul Român -intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumărare dobândit prin convenție, proprietate privată	3.360 mp
3.	Extras CF 324178 Șiria	-intabulare, drept de proprietate dobândit prin succesiune, proprietate privată	3.221 mp



		-intabulare, drept de proprietate – cooperativizare, dobândit prin lege: CAD din Siria ; -intabulare, drept de proprietate, dobândit prin succesiune, proprietate privată	
4.	Extras CF 315493 Șiria	-intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare și împrumutare, proprietate privată -intabulare, drept de uzufructviage, proprietate privată	1.373 mp
VECINI SUD			
5.	Extras CF 324222 Șiria	-intabulare, drept de proprietate, dobândit prin lege UAT Șiria ; -intabulare, drept de proprietate, dobândit prin lege, proprietate privată	1.630 mp
6.	Extras CF 313612 Șiria	-intabulare, drept de proprietate, dobândit prin convenție, proprietate privată	1.298 mp
7.	Extras CF 315687 Șiria	-intabulare, drept de proprietate, cu titlu de cumpărare dobândit prin convenție, proprietate privată	1.771 mp
VECINI VEST			
8.	Extras CF 315523 Șiria	-intabulare, drept de proprietate, dobândit prin succesiune, proprietate privată	2.988 mp
VECINI EST			
9.	Extras CF 326552 Șiria	-intabulare, drept de proprietate, dobândit prin lege COMUNA ȘIRIA ;	1.088 mp
10.	Extras CF 326202 Șiria	-intabulare, drept de proprietate, dobândit prin lege: JUDEȚUL ARAD ;	47.937 mp

Terenul studiat este unul compact, nefiind străbătut de canale, drumuri de exploatare sau drumuri de servitute.

2.3 Elemente ale cadrului natural

RELIEFUL

Comuna Șiria este situată în zona de contact dintre Câmpia Aradului (la Est) cu extremitatea Vestică a Munților Zarandului încadrați în grupa Munților Apuseni, pe canalul Matca.

VEGETAȚIE

Vegetația este reprezentată de silvostepă și în zonele mai înalte de etajul stejarului. Din cauza influențelor submediteraneene, apar și speciile termofile (castan dulce, alun turcesc, lilliacul sălbatic etc) sau specii arbusticole (soc, măceș, mur, păducel etc).

CLIMĂ

Climatul zonei este temperat – continental moderat, influențat de circulația maselor de aer în care predominante sunt masele de aer oceanice din vest și submediteraneene din sud-vest. Relieful plat de câmpie determină dispunerea relativ uniformă a elementelor climatice. Se disting temperaturi de 10 - 11 grade celsius și precipitații de 500 – 700 mm /an.



Clima se caracterizează în general prin veri relativ călduroase, lipsite de intervale de uscăciune și secete excesive și prin ierni fără geruri persistente și intense. Vara se înregistrează p temperatură medie de cca 21 grade celsius, luna iulie fiind apreciată drept cea mai călduroasă lună din an, caracterizându-se prin valori termice cuprinse între 28 – 31 grade celsius.

Iarna, temperatura medie este de cca -1 grad celsius, perioada de îngheț posibil atinge 134 zile anual. Cele mai multe zile de îngheț se înregistrează în lunile ianuarie și decembrie.

2.4 Circulația

Se vor asigura prin proiect accesuri auto și pietonale, astfel: 1 acces auto pentru clienți și aprovizionare și intervenție în situațiile de urgență – cu intrare ieșire, relație stânga-dreapta, din drumul județean DJ 709 și 1 acces pietonal separat pentru vizitatori și personal angajat – cu intrare din drumul județean DJ 709 care face legătura cu Municipiul Arad – Galșa.

Drumul județean în zona studiată are 2 benzi de circulație, câte o bandă pe fiecare sens de mers.

Accesul rutier la obiectivul studiat va fi realizat din drumul județean DJ 709 prin intermediul unei intersecții în „T”, la km 24+766.00 stânga, fiind permis virajul în ambele direcții la intrarea și ieșirea din incinta obiectivului. Accesul auto are o lățime de 10.00 și este racordat la drumul județean DJ 709 cu raze de R=9,00 m.

Parcările în incintă vor fi dimensionate conform normativelor și regulamentelor în vigoare. Acestea vor fi amenajate la nivelul solului. De asemenea, se vor dimensiona optim circulațiile pietonale, respectând condițiile speciale pentru persoane cu dizabilități. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în normative. Numărul locurilor de parcare se va calcula conform RGU aprobat prin HG 525 / 1996 - Anexa 5.

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Situl face parte dintr-un cvartal cu țesut urban neomogen, cu funcțiunea de LOCUIRE cu regim mic de înălțime P / P+1Etaj, conform **documentației de Urbansim URB – PUG 14-15, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Șiria nr. 11 – 17.11.2017.**

Zona studiată și respectiv terenul care face obiectul prezentului proiect **nu deține spații verzi amenajate**, spațiile libere fiind ocupate de vegetație spontană. Pentru terenul propus spre reglementare, se va asigura un minim **de 5% spații verzi amenajate.**

2.5.2 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Situația prezentă reprezintă un front stradal continuu, cu clădiri amplasate cu latura lungă perpendicular pe aliniament.

Tipologia locuirii este cea întâlnită în întreaga câmpie a Banatului, Aradului și Crișanei. Ea se caracterizează printr-o lotizație individuală, cu case perpendiculare pe axul străzii (în lungul lotului) și cu anexele înșiruite spre grădină. În zonele centrale există tendința de continuitate a fronturilor, realizată în decursul timpului, prin extinderea părții dinspre stradă a locuinței. În zonele denivelate unde se conservă structuri medievale, lotizarea este mult mai neregulată decât în zonele de șes. Cu toate acestea, poziția casei și organizarea lotului se menține aceeași. Starea generală a locuirii este bună.



Materialele utilizate tradițional sunt cărămida, lemnul, pământul în sistem mixt. Acoperirea cu șarpante cu două sau mai multe ape, învelitoarea fiind în general din ceramică.

2.5.3 Asigurarea de servicii zonei, în corelare cu zonele vecine

În zona studiată a amplasamentului, funcțiunile terenurilor sunt: **locuire și căi de comunicație**. Parcelele învecinate prezentului amplasament - au funcțiunea de **LOCUIRE**.

Propunerea de spații verzi pentru amplasamentul care face obiectul prezentului proiect este de **5 % spații verzi amenajate**.

2.5.4 Asigurarea de spații verzi

În prezent, terenul propus spre reglementare nu prezintă spații verzi amenajate, terenul fiind ocupat de vegetație spontană. Pentru terenul propus spre reglementare, se va asigura un minim **de 5% spații verzi amenajate**.

2.5.5 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine;

Parcela identificată conform extras **CF 314859 Șiria** nu este expusă riscurilor naturale, terenul parcelei are stabilitatea necesară.

2.6 Echipare edilitară

Din informațiile pe care le deținem în prezent, zona studiată este echipată cu rețele edilitare de apă și canalizare, rețea electrică și gaze naturale.

Zona studiată, prin poziția ei **nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată și nu există riscul alunecărilor de teren. Zona nu este inundabilă.**

2.6.1 Alimentarea cu apă și canalizare menajeră și pluvială;

Alimentarea cu apă:

În zona studiată **există rețea de apă**. Alimentarea cu apă se va realiza prin bransarea la rețeaua existentă din zonă, iar dacă nu este posibil se va realiza din surse locale prin forare, extindere etc.

Canalizare menajeră:

În urma obținerii avizului pentru alimentare cu apă și canalizare, incinta studiată se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră existentă din zonă. Toate apele uzate menajere îngropate în pământ se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră se vor deversa în rețeaua existentă din zona studiată.

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform **NTPA 002/2002**. Apele vor fi evacuate în canalizarea menajeră a localității Șiria acestea încadrându-se în limitele de încărcare conform **NTPA 002/2002**.

În cazul în care rețeaua stradală de canalizare menajeră are cota radier în punctul de racord mai sus decât rețeaua interioară de canalizare menajeră, soluția de racordare a acesteia la rețeaua exterioră stradală va fi cu stație de pompare.

Canalizarea pluvială

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.

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor putea fi trecute printr-o instalație de tratare / separator de nămol și hidrocarburi– după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal existent în cazul în care acesta există.

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

Documentațiile tehnice privind posibilitățile de bransament și de racordare la rețelele existente în zona studiată se vor concretiza în etapele următoare (D.T.A.C., P.Th. ș.a.m.d.) în urma obținerii avizelor tehnice de amplasament și de racordare și a altor documentații eliberate de Compania de Apă Arad.

2.6.2 Alimentare cu gaze naturale

În zona studiată **există rețea de distribuție a gazelor naturale**. Astfel, construcțiile se vor putea racorda la rețeaua existentă din proximitatea obiectivului studiat, după caz, sau prin alte surse de încălzire (ventiloconvectoare, convectoare electrice etc). Documentațiile tehnice privind posibilitățile de racordare la rețeaua existentă în zona studiată se vor concretiza în etapele următoare (D.T.A.C., P.Th. ș.a.m.d.) în urma obținerii avizelor tehnice de amplasament și de racordare și a altor documentații eliberate de DelGAZ Grid S.A.

2.6.3 Alimentare cu energie electrică

Se dorește racordarea la rețeaua de energie electrică din oraș / proximitatea amplasamentului.

Alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în incinta studiată se va realiza prin **racordare la rețeaua existentă din zonă**. De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate, precum și racordarea la rețelele existente, se vor realiza **conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate**, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate minimal cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

Iluminatul de siguranță (de evacuare, antipanică, pentru intervenție, pentru continuarea lucrului, pentru marcarea hidranților interiori) va fi conform cu normativele în vigoare.

Documentațiile tehnice privind posibilitățile de racordare la rețeaua existentă în zona studiată se vor concretiza în etapele următoare (D.T.A.C., P.Th. ș.a.m.d.) în urma obținerii avizelor tehnice de amplasament și de racordare și a altor documentații eliberate de E-Distribuție Banat S.A.

2.7 Probleme de mediu

2.7.1 *Relația cadrul natural – cadrul construit*

Pe teren nu există construcții cu 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.

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 categoria 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. Distanțele până la cele mai apropiate construcții sau monumente istorice este mai mare de 500 metri.

2.7.5 *Potențial balnear sau turistic al zonei - ce necesită protecție*

Nu este cazul.

2.8 Opțiuni ale populației

Solicitățile beneficiarului – conform Temei program – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă.

În etapele anterioare, la momentul elaborării studiului de oportunitate și a elaborării propunerilor preliminare s-a asigurat de către autoritatea locală informare și consultarea populației și nu au fost astfel înregistrate sesizări sau recomandări.

Populația din zona amplasamentului nu este afectată negativ de realizarea investiției. Realizarea investiției este oportună, datorită situării amplasamentului în vecinătatea unor căi importante de circulație, drumul județean DJ 709, iar funcțiunea propusă va oferi servicii de calitate clienților aflați în tranzit, dar și locuitorilor din zonă. Solicitățile beneficiarului au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile din 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 nefavorabile soluției adoptate.

Pentru elaborarea documentației au fost întocmite următoarele studii:

- studiul topografic cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație ș.a., elaborat de ing. top. Rădulescu Adrian-Traian, TEHNOTOP88 S.R.L.;
- studiul geotehnic, elaborat de ing. Geolog Pop Bogdan, GEO SKILL S.R.L.;
- studiul de impact asupra stării de sănătate a populației în relație cu propunerea de elaborare PUZ, elaborat de CMMM Dr. Gurzău Eugen Stelian.

Pentru acest amplasament nu au fost întocmite concomitent alte documentații de urbanism în vederea schimbării destinației, principala disfuncționalitate fiind în continuare faptul că terenul studiat nu este utilizat, deși potențialul acestuia este mare.

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform **documentației de Urbanism nr. URB – PUG – 14-15**, aprobată prin **Hotărârea Consiliului Local Șiria nr. 11 / 17.01.2017** subzona L2 – subzona rezidențială cu locuințe este destinată unui **regim mic de înălțime (P/ P+1Etaj)**.

Prin această documentație se urmărește reglementarea, din punct de vedere urbanistic, a propunerii de dezvoltare a titularului, ce va valorifica potențialul zonei prin introducerea în zona rezidențială de servicii și spații comerciale de calitate superioară. Se vor realiza următoarele categorii de **INTERVENȚII**:

- Asigurarea **accesului auto** la teren pentru zona de instituții servicii și comerț, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea **funcțiilor permise** în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de funcțiuni propuse;
- Reglementarea **gradului de constructibilitate** a terenului și **regimul de înălțime propus**;
- Rezolvarea circulației și a **accesurilor carosabile** pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
- Asigurarea **utilităților** necesare dezvoltării zonei, prin propunerea infrastructurii tehnico-edilitare / racordarea la rețelele existente pe teren și/sau extinderea rețelelor existente din zonă în cazul în care capacitatea acestora devine insuficientă;
- **Împrejmuirea parțială** a terenului.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadrul natural valoros. Terenul aferent investiției este liber de construcții.

În prezent, pe amplasament nu există plantații care să pună problema menținerii acestora. Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului.

Se va asigura însă, un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.





3.4 Modernizarea circulației

Amenajarea accesurilor rutiere;

Prin această documentație se propune configurarea **accesurilor în incintă: 1 acces auto pentru clienți, aprovizionare și intervenție în cazul situațiilor de urgență – cu intrare din strada DJ 709 și 1 acces pietonal**, separat pentru vizitatori și personal angajat, cu intrare din strada DJ 709.

Accesul auto la terenul studiat se va realiza din drumul județean DJ 709, prin intermediul unei intersecții „T” la km 24+766 stânga, fiind permis virajul în ambele direcții la ieșirea din obiectiv. Accesul auto are o lățime de 10 m și este racordat la drumul județean DJ 709 cu raze R = 9 m.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1 Reglementări. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ;

Funcțiunile nou propuse se integrează nevoilor în zonă, deoarece aceasta duce lipsă de zone comerciale din categoria supermarket-urilor în arealul studiat, respectiv platforme cu spații comerciale cu produse alimentare și nealimentare și nu afectează negativ arealul studiat.

Prin noile intervenții amintite mai sus, se va valorifica potențialul zonei prin servicii de calitate superioară.

3.5.2 Bilanțul teritorial al zonei și incintei studiate;

Zona studiată cuprinde terenurile din jurul parcelei care face obiectul prezentului PUZ și are suprafața de **27.740,00 mp**. În zona studiată, conform **documentației de urbanism nr. URB – PUG 14-15, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Șiria nr. 11 – 17.11.2017** – aceste terenuri au preponderent funcțiunea de **LOCUIRE**, cu regim mic de înălțime P, cu categoria de folosință curți construcții, căi de comunicație. Zona este cuprinsă în **UTR 2 din PUG** mai sus menționat – Nord Vestul comunei Șiria.

BILANȚUL TERITORIAL ÎN ZONA STUDIATĂ = 27 740 MP		
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT MP / %	
LOCUIRE ÎN INTRAVILAN CURȚI CONSTRUCȚII	25 916 MP	93,4 %
SERVICII ȘI COMERȚ	0 MP	0 %
SPAȚII VERZI AMENAJATE	0 MP	0 %
CIRCULAȚII / PLATFORME CAROSABILE / PARCĂRI	1 824 MP	6,6%
TOTAL	27 740 MP	100 %

Incinta cu propuneri are suprafața de **6.977 mp**, având o formă neregulată în plan. În prezent, terenurile aparțin persoanei juridice **TORINO CONSTRUCT SRL** și au categoria de folosință curți construcții cu destinația de **LOCUIRE** - dotări publice și servicii complementare de comerț, turism, mici activități productive nepoluante sau agricole de subzistență, ateliere



manufacturiere, prestări servicii cu caracter local, cu regim mic de înălțime – preponderent rezidențial (conform **Regulamentului Local de Urbanism UTR 2** și documentației de urbanism nr. **URB – PUG 14-15, faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Șiria nr. 11 – 17.11.2017**).

Parcela propusă spre reglementare reprezintă **25,2 %** din întreaga zonă studiată.

Construcțiile propuse vor avea funcțiunea principală de **INSTITUȚII, SERVICII și COMERȚ** fiind admise funcțiuni complementare acestora, anexe și diferite dotări, cu regim de înălțime **Parter** cu înălțime maximă a construcțiilor 15,00 m, înălțime totem, stâlpi de iluminat și reclame luminoase 20,00 m.

POT MAXIM 35%, CUT 0,35.

BILANȚUL TERITORIAL ÎN INCINTA STUDIATĂ = 6 977 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
SERVICII ȘI COMERȚ	0 MP	0 %	MAX. 2.441,95 MP	MAX. 35 %
CĂI DE COMUNICAȚIE / DRUMURI DE INCINTĂ AUTO ȘI PIETONALE / PARCAJE	0 MP	0 %	4.186,2 MP	60 %
SPAȚII VERZI	0 MP	0 %	MIN 348,85 MP	MIN 5 %
TOTAL			6.977 MP	100

3.5.3 Indici urbanistici

Situație existentă:

S teren = 6.977 mp

POT existent = 0 %

CUT existent = 0

Situație propusă / maximă admisă:

S teren = 6.977 mp

Nr. crt.	Minim	Maxim
POT	28,37 %	35 %
CUT	0,2837	0,35

Pentru atingerea procentului minim de ocupare a terenului, în ceea ce privește implementarea investiției, aceasta se va putea realiza fie într-o singură etapă de dezvoltare prin obținerea unei singure autorizații de construire, fie în mai multe etape de dezvoltare prin obținerea mai multor autorizații de construire, dar fără a depăși procentul maxim de ocupare al terenului stabilit prin prezentul regulament.

3.5.4 Obiective principale propuse pentru această investiție

Se propune construcția de noi spații comerciale și de servicii - amenajare incintă, amplasare semnalistică și totem publicitar, împrejmuire, racorduri și branșamente utilități.

- Construcții noi:



- Construcții pentru spații comerciale și servicii conexe în regim de înălțime Parter (magazine alimentare, nealimentare, ș.a.);
- Mijloace de publicitate luminate și neiluminate;
 - Sistemizarea verticală a terenurilor;
 - Parcare pentru toate categoriile de vehicule, drumuri de incintă și accesuri;
 - Amenajarea accesului, căi de comunicație carosabilă și pietonală;
 - Amenajare zonă de agrement, spații verzi și plantate, luminat arhitectural;
 - Racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
 - Împrejmuire perimetrală, parțială sau integrală;

Împrejmuiri:

Terenul este împrejmuț parțial cu gard de beton, plasă de sârmă și zidul anexei proprietarului învecinat.

Împrejmuirea propusă **NU** va afecta condițiile de vizibilitate, nici rutieră și nici arhitectural – publicitară a magazinelor propuse. Se vor putea realiza împrejmuiri pe limitele de proprietate laterale și posterioară, sau refacerea împrejmuirii existente dacă este cazul, cu o înălțime maxim 2,00m.

NU se dorește însă realizarea împrejmuirii la stradă, pe latura principală.

Împrejmuirile propuse, pot fi de **mai multe tipuri:**

- provizorii – pe durata executării lucrărilor de construcții,
- transparente și semitransparente în toate celelalte cazuri, etc.
- opacă – pentru închiderea zonelor de aprovizionare și ridicare a deșeurilor, având și un rol fonoabsorbant;

Mijloace de publicitate: RECLAME LUMINOASE: se propune amplasarea de elemente de semnaltică pentru fiecare spațiu comercial:

- panouri reclamă luminoasă amplasate pe învelitoare și pe fațade;
- panouri publicitare în incintă;
- totem publicitar

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile. Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza din drumul județean DJ 709, fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

3.5.5 Unități funcționale

Planșele „U04 Posibilități de mobilare”, respectiv „U06 Ilustrații urbanistice” sunt planșe ajutătoare, în conformitate cu prevederile GM 010 2000, aprobat prin Ordin **176/16.08.2000**.

Prin aceasta, sunt sugerate posibilități de mobilare a incintei studiate și nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai.





Se identifică în Z1: Zonă spații comerciale și servicii conexe următoarele unități și subunități funcționale:

- Is S Co – Zonă instituții, servicii și comerț;
- C – Căi de comunicație carosabilă, circulației auto (Ci) și pietonale (Cp);
- P – parcaje (inclusive pentru mașini electrice - Pe);
- Sp – spații verzi amenajate;
- Te – zonă tehnico – edilitară;

– unitate funcțională pentru instituții, servicii și comerț: I S Co

Incinta studiată va cuprinde o singură zonă compactă (Z1) cu funcțiunea principală de INSTITUTII, SERVICII și COMERȚ.

Aceasta este destinată construirii unui ansamblu de clădiri comerciale și de servicii, cu dotări și amenajări aferente specifice fiecărui program de arhitectură în parte. Se propune o înălțime maximă a construcțiilor de maxim 15,00m, respectiv a elementelor publicitare și a stâlpilor de iluminat din incintă de maxim 15,00m.

- unitate funcțională pentru căi de comunicație: C, având subunități funcționale Ci, Cp

Se prevăd alei carosabile de incintă unde au acces autovehiculele pentru clienți - de 7,00- 8,00 m, iar în zona de acces transport marfă minim 6,00 m.

- unitate funcțională pentru parcaje: P, având subunități funcționale: Pe

Număr minim locuri de parcare pentru construcții cu spații comerciale, conform HG 525/1996:

- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 400- 600 mp, respectiv
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600- 2.000 mp, respectiv
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp, la care se adaugă locuri de parcare pentru personal și zone de staționare pentru aprovizionare.

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.

În conformitate cu prevederile **Legii 448 / 2006** privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap, în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional **cel puțin 4%** din numărul total al locurilor de parcare, **dar nu mai puțin de două locuri.**

În conformitate cu prevederile **Legii 101 / 2020**, în cazul clădirilor nerezidențiale noi sau supuse unor lucrări de renovare majoră, care au mai mult de 10 locuri de parcare,



investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehiculele electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin **20% din locurile de parcare** prevăzute.

Numărul locurilor de parcare se va definitiva în etapa întocmirii DTAC.

- unitate funcțională pentru spații verzi și plantate: Sp

Conform HG 525 /2996 vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirilor sau în curți interioare, de **minim 5%** din suprafața totală a terenului.

- unitate funcțională pentru echipare tehnico edilitară: Te și puncte gospodărești G

Se va permite execuția de construcții/rețele tehnico-edilitare în afara zonei edificabile.

3.5.6 Sistemizare verticală

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.

Amplasamentul studiat nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi pastrată sau protejată și nici canale de desecare.

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

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate.

Mobilarea finală se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la **faza de autorizație de construire**.

Astfel, **mobilarea incintei**, reglementată ca zonă de **SERVICII și COMERȚ**, specific proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platformelor și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare ș.a. **se vor definitiva în etapa întocmirii D.T.A.C.** și se vor executa **în baza proiectelor tehnice de execuție**, cu respectarea prevederilor prezentului PUZ și RLU aferent (condiții de construire, regim de înălțime, înălțime maximă, funcțiuni, limită de constructibilitate etc.) respectiv a **legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției** lucrărilor de construire.

3.5.7 Criterii compoziționale și funcționale

Conform planșa anexă – „**U03 Reglementari urbanistice**”, se poate identifica o zonă funcțională de instituții, servicii și comerț cu:

- regim de înălțime al construcțiilor: maxim PARTER,
înălțime maximă 15,00 m
înălțime maximă totem și elemente publicitare 20,00 m

- POT maxim admis: **35 % (2.441,95 mp)**

- CUT maxim admis: **0,35 (2.441,95 mp)**



3.5.8 Regim de aliniere

Amplasarea față de aliniament:

Față de aliniamentul stradal și totodată Drumul Județean DJ 709 construcțiile se vor putea amplasa la limita de proprietate a incintei, astfel limita edificabilă va fi la limita de proprietate (conform prevederilor din Codul Civil și totodată analizei existente a terenului), însă nu constituie obligație de continuare a frontului stradal.

Amplasarea în interiorul parcelei:

Construcțiile propuse vor urmări zona edificabilă și se vor amplasa astfel:

- Est: construcțiile se vor putea amplasa la aliniamentul stradal, pe limita de proprietate, însă nu constituie obligație de continuare a frontului stradal;
- Nord: se va respecta o retragere a construcțiilor H/2, dar nu mai puțin de 2,00 m față de limita de proprietate;
- Vest: se va respecta o retragere a construcțiilor H/2, dar nu mai puțin de 2,00 m față de limita de proprietate;
- Sud: se va respecta o retragere a construcțiilor H/2, dar nu mai puțin de 2,00 m față de limita de proprietate;

Aceste retrageri nu includ împrejmirile, construcțiile/rețelele tehnico-edilitare, cabina poartă, copertinele și mijloacele de publicitate, împrejmuiri.

3.5.9 Regim de înălțime

Regimul de înălțime propus pentru construcții va fi de maxim PARTER,

- Înălțime maximă a construcțiilor: 15,00 m;
- Înălțime maximă totem/unipol, stâlpi de iluminat și panouri publicitare: 20,00 m.

3.5.10 Plantații/ spații verzi

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

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

În afara zonei edificabile se pot executa împrejmuiri, construcții/rețele tehnico-edilitare, cabină poartă, copertine, mijloace de publicitate, parcări, etc.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apă;

Se va realiza prin branșare la rețeaua existentă din zonă, iar dacă nu este posibil se va realiza din surse locale, prin forare, extindere etc.

Documentațiile tehnice privind posibilitățile de branșament la rețelele existente în zona studiată se vor concretiza în etapele următoare (D.T.A.C., P.Th. ș.a.m.d.) în urma obținerii



avizelor tehnice de amplasament și de racordare și a altor documentații eliberate de Compania de Apă Arad.

3.6.2 Canalizare pluvială;

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.

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor putea fi trecute printr-o instalație de tratare / separator de nămol și hidrocarburi– după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal existent în cazul în care acesta există.

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

Montarea conductelor de canalizare pluvială din incintă se va putea face la o distanță care să nu afecteze stabilitatea fundațiilor 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.

3.6.3 Canalizarea menajeră;

Toate apele uzate menajere îngropate în pământ se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră se vor deversa în rețeaua existentă din zona studiată.

Documentațiile tehnice privind posibilitățile de racordare la rețelele existente în zona studiată se vor concretiza în etapele următoare (D.T.A.C., P.Th. ș.a.m.d.) în urma obținerii avizelor tehnice de amplasament și de racordare și a altor documentații eliberate de Compania de Apă Arad.

Dacă nu este posibilă racordarea se vor realiza bazine vidanjabile în incinta studiată.

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform **NTPA 002/2002**.

Apele vor fi evacuate în canalizarea menajeră a localității Șiria acestea încadrându-se în limitele de încărcare conform **NTPA 002/2002**.

În cazul în care rețeaua stradală de canalizare menajeră are cota radier în punctul de racord mai sus decât rețeaua interioară de canalizare menajeră, soluția de racordare a acesteia la rețeaua exterioară stradală va fi cu stație de pompare.

3.6.4 Alimentare cu energie electrică;

Alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în incinta studiată se va realiza prin **racordare la rețeaua existentă din zonă**.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate, precum și racordarea la rețelele existente, se vor realiza **conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate**, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

Documentațiile tehnice privind posibilitățile de racordare la rețeaua existentă în zona studiată se vor concretiza în etapele următoare (D.T.A.C., P.Th. ș.a.m.d.) în urma obținerii avizelor tehnice de amplasament și de racordare și a altor documentații eliberate de E-Distribuție Banat S.A.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate minimal cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet. Iluminatul de siguranță (de evacuare, antipanica, pentru intervenție, pentru continuarea lucrului, pentru marcarea hidranților interiori) va fi conform cu normativele în vigoare.

3.6.5 Alimentare cu gaze naturale;

În zona studiată există rețea de distribuție a gazelor naturale. Astfel, construcțiile se vor putea racorda la rețeaua existentă din proximitatea obiectivului studiat, după caz, sau prin alte surse de încălzire (ventiloconvectoare, convectoare electrice etc.).

Documentațiile tehnice privind posibilitățile de racordare la rețeaua existentă în zona studiată se vor concretiza în etapele următoare (D.T.A.C., P.Th. ș.a.m.d.) în urma obținerii avizelor tehnice de amplasament și de racordare și a altor documentații eliberate de DelGAZ Grid S.A.

3.6.6 Telecomunicații

Nu este cazul.

3.6.7 Gospodărie comunală

Gospodăria comunală - colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului 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.

3.7 Protecția mediului

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, PSI- sunt colectate în sisteme 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;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze nu sunt specifice funcțiunilor propuse în interiorul terenului reglementat.

3.7.2 Prevenirea producerii de riscuri naturale:

Zona, prin amplasarea acesteia nu este expusă riscurilor naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inundabilă a vreunui curs de apă, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

3.7.3 Organizarea sistemelor de spații verzi:

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.

3.7.4 Bunuri de patrimoniu

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

3.7.5 Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație.

Principala disfuncționalitate este faptul că terenul studiat nu este utilizat, deși potențialul acestuia este mare.

3.8 Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

Drumul județean DJ 709 care face legătura Municipiului Arad cu comuna Galșa.

Lucrările descrise în prezentul P.U.Z. (drumuri, platforme, alei pietonale, zone verzi, utilități, clădiri propuse, etc.) se realizează din fonduri alocate de către beneficiar în folosul comunității.

4 CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 Înscrierea amenajării în prevederile PUG

Elaborarea PUZ s-a efectuat în concordanță cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ **GM-010-2000** aprobat cu ordinul **MLPAT nr. 176/N/16 august 2000**.

Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentul propus spre reglementare și parcelele imediat învecinate.



4.2 Categoriile principale de intervenție

Categoriile principale de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- Asigurarea **accesului auto** la teren pentru zona de instituții, servicii și comerț, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Autorizarea construcțiilor conform **funcțiunilor permise** în cadrul acestei zone, în temeiul reglementărilor specifice zonei de funcțiuni propuse;
- Respectarea **gradului de construibilitate** a terenului și **regimul de înălțime propus**;
- Asigurarea circulației eficiente și a **accesurilor carosabile** pe teren, respectarea reglementărilor privind parcarile și spațiile verzi;
- Asigurarea **utilităților** necesare dezvoltării zonei, prin propunerea infrastructurii tehnico-edilitare / racordarea la rețelele existente pe teren și/sau extinderea rețelelor existente din zonă în cazul în care capacitatea acestora devine insuficientă.
- **Dotări de interes local – servicii și comerț**

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat la bază obiective precum:

- realizarea de construcții adaptate la necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru zonă.

4.3 Aprecieri ale elaboratorului documentației PUZ

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

Realizarea investiției este oportună datorită situării amplasamentului în vecinătatea unor căi majore de circulație, iar funcțiunea propusă va oferi servicii de calitate clienților aflați în tranzit. Investiția se va realiza din fondurile alocate de beneficiar.

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.;
- Impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitectural- peisagere valoroase, care să confere o personalitate distinctă a acestei zone.

Întocmit,
Arh. Ela FALCĂ

Coordonator urbanism,
Arh. Gheorghe SECULICI RUR - DE