

BENEFICIAR:

S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.
ȘTEFĂNEȘTII DE JOS, COM.ȘTEFĂNEȘTII DE JOS, STR.BUȘTENI, NR.7, JUD.ILFOV

PROIECTANT GENERAL:

S.C. SMA CONSTRUCT S.R.L.
CLUJ-NAPOCA

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. SARD PROIECT S.R.L.
CLUJ-NAPOCA

ȘEF PROIECT:

arh.Ioana Maria POP

PROIECTAT:

arh.Ioana Maria POP

DESENAT:

arh.Ioana Maria POP

VERIFICAT:

arh. Cristina BĂRLĂDEANU

2016

CONTINUTUL DOCUMENTATIEI _____ PIESE SCRISE

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare
- 1.4. Precizari

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutie
- 2.2. Relatii in teritoriu
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatie
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Zone cu riscuri naturale
- 2.7. Echipare edilitara
- 2.8. Probleme de mediu
- 2.9. Disfunctionalitati. Necesitati si optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Studii de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Cadru natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala - reglementari. Bilant teritorial
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica. Circulatia terenurilor intre detinatori
- 3.9. Reglementari urbanistice

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

CONTINUTUL DOCUMENTATIEI _____ PIESE DESENATE

U01. INCADRAREA IN TERITORIU	1:10000
U02. SITUATIA EXISTENTA_ZONIFICARE	1:500
U03. REGLEMENTARI URBANISTICE_ZONIFICARE	1:500
U04. REGLEMENTARI_RETELE EDILITARE	1:500
U05. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1:500

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii:

P.U.Z. CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, Ineu, jud. Arad

Beneficiar:

S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.

Data intocmirii documentatiei

2016

1.2. Obiectul lucrarii

Scopul prezentei documentatii este reglementarea functionala a unor suprafete de teren aflate in intravilanul orasului Ineu, teren aflat in proprietatea ORASULUI INEU si intabulat cu drept de superficie pe o perioada de 30 de ani de S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L. conform extraselor de carte funciara anexate la prezenta documentatie, in suprafata totala de 6535.00mp (din acte 6535mp, din masuratori 6535mp) - situate in zona centrala a orasului Ineu, in vederea constituirii terenului necesar construirii unui super-market (CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER).

Prezenta documentație a fost elaborată în baza prevederilor Legii nr. 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

Realizarea documentatiei: “ P.U.Z. CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, Ineu, jud. Arad” urmareste, implicatiile generate de amplasarea activitatii economice - respectiv:

- **crearea conditiilor de autorizare a noii functiuni,**
- **crearea premiselor spatiale pentru desfasurarea activitatilor economice si sociale in cadrul proceselor de dezvoltare generate de aparitia noii functiuni, in acord cu obiectivele de dezvoltare judetene,**
- **asigurarea rezervelor de teren necesare dezvoltarii viitoare a unor activitati generate de aparitia noii functiuni.**

De asemenea sunt accentuate **implicatiile** generate de această activitate economică **asupra infrastructurii locale precum și a factorilor de mediu**, fiind conturate măsurile necesare pentru dezvoltarea armonioasă a localității.

Obiectivele lucrării sunt următoarele:

- stabilirea terenurilor destinate realizării obiectivului “CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, Ineu, jud. Arad” și a servitutilor impuse de aceasta;
- stabilirea modului de utilizare a terenurilor;
- delimitarea zonelor afectate de servituti publice, de interdicții temporare și permanente de construire;
- evidențierea detinatorilor de terenuri și modul preconizat de circulație a terenurilor din zona de influență a obiectivului;
- precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite și amenajate;
- stabilirea destinației terenurilor care fac obiectul prezentei documentații, aflate în intravilanul orașului Ineu;
- evidențierea posibilităților de dezvoltare a localității ca urmare a realizării investiției.

Denumirea investiției

Investiția este reprezentată de activitatea de construire și exploatare: CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, Ineu, jud. Arad, pe terenuri aflate în intravilanul orașului.

Titularul investiției

Titularul investiției este S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L. cu sediul în Ștefăneștii de Jos, com.Ștefăneștii de Jos, str.Bușteni, nr.7, jud.Ilfov, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J 23/4103/2015, C.I.F. RO 16128066

Forma de proprietate: societate cu răspundere limitată;

Caracteristicile investiției. Scop și necesitate

Denumirea obiectivului: CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER, Ineu, jud. Arad

Amplasamentul obiectivului

Amplasamentul obiectivului este în intravilanul orașului Ineu, județul Arad, în zona centrală.

Din punct de vedere al regimului juridic terenul în suprafața de 6535.00 mp conform măsurătorilor și este intravilan.

1.3.

Surse documentare

Breviarele statistice referitoare la comunitățile locale (publicate de către Institutul National de Statistica):

Plan Urbanistic General de Amenajare a Teritoriului (P.U.G.) – orasul INEU

Informatii si date obtinute de către proiectant pe plan local.

Alte documentatii ce au fost utilizate ca sursa de documentare sunt cele aprobate si in baza carora a fost fundamentata investitia:

Studii topografice intocmit de S.C. TOPOMAS S.R.L.

1.4.

Precizari

Continutul capitolelor - piese scrise si desenate - va fi modificat numai cu elementele determinate de pozitia investitiei si a influentei acesteia asupra teritoriului administrativ, exprimate atat prin planse cit si prin prevederile corespunzatoare Unitatilor Teritoriale de Referinta afectate.

Baza proiectarii:

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul

Elemente legislative conexe:

Codul Civil.

Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Legea nr. 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor

Legea nr. 98/1994 privind stabilirea si sanctionarea contravențiilor la normele legale de igiena si sanatate publica, republicata

Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare.

OUG 195/2005 privind protectia mediului, aprobata prin Legea nr. 265/2006, cu modificarile ulterioare

Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, republicata

Legea nr. 107/1996- Legea apelor, cu modificarile si completarile ulterioare

Legea nr. 33/1994 exproprierea pentru cauza de utilitate publica.

Legea nr. 247/2005, privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele masuri adiacente, cu modificarile ulterioare

Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile si completarile ulterioare.

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a III-a- zone protejate.

Legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, astfel cum a fost completata si modificata;

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National - Sectiunea a IV-a: Reteaua de localitati, cu modificarile si completarile ulterioare

Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Conventiei europene a peisajului, adoptata la Florenta la 20 octombrie 2000.

Legea 13/2007 a energiei electrice, astfel cum a fost completata si modificata;

HG 135/2011 pentru aprobarea regulilor procedurale privind conditiile si termenii referitori la durata, continutul si limitele de exercitare a drepturilor de uz si servitute asupra proprietatilor private afectate de capacitatile energetice, a conventiei-cadru, precum si a regulilor procedurale pentru determinarea cuantumului indemnizatiilor si a despagubirilor si a modului de plata a acestora;

HG 90/2008 pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la retelele electrice de interes public;

HG nr. 349/2005, privind depozitarea deseurilor

Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare si a continutului documentatiilor prevazute de Legea nr. 50/1991, cu modificarile ulterioare.

Ordinul nr. 34/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor.

Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

Ordinul nr. 1312/2006 al ministrului administratiei si internelor pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare si autorizare privind prevenirea si stingerea incendiilor.

Ordinul nr. 163/2007, al ministrului administratiei si internelor pentru aprobarea Normelor generale de aparare impotriva incendiilor.

Ordinul ANRE nr. 38 din 20.03.2008 pentru aprobarea Normativului pentru proiectarea retelor de cabluri electrice (NTE 007/08/00).

Ordonanta nr.43/1997privind regimul drumurilor

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.

Evolutie

Orasul Ineu este situat în partea de vest a României în judetul Arad, judet care face parte din Regiunea de Dezvoltare V Vest, pe drumul national 79A, Arad-Oradea, la o departare de 56 km de Arad si la 94 km de Oradea.Ineul este astazi unul dintre cele mai frumoase orase ale judetului.

Asezat pe cursul mijlociu al Crisului Alb, în sesul Tarii Zarandului, acolo unde câmpia se margineste în parte cu ramificatiile deluroase ale Muntilor Codru-Moma si cu cele ale Muntilor Zarandului, asezat la poalele podgoriei aradene care coboara de la Minis-Radna spre Maderat-Mocrea, orasul este strajuit de la o distanta de 3 km de Dealul Mocrea de origine vulcanica, unde se întinde Dealul Viilor, satul de vacanta al ineuanilor.

Din 1295 este atestată documentar o fortăreață ridicată în centrul unui cnezat românesc. Mai târziu importanța cetății crește, devenind centrul unui mare domeniu feudal, compus din 51 de sate.

Adevărata importanță o capătă însă după 1541, odată cu constituirea Transilvaniei ca principat autonom și când, alături de Caransebeș, Lugoj și Oradea, devine o verigă de apărare însemnată în centura vestică de apărare antiotomană a principatului. În 1566, după o rezistență eroică, este cucerită de otomani. În 1595 armatele ardelenene au căutat să recucerească Câmpia Aradului.

Dezvoltarea tehnicii militare, în special a artileriei, reclamă construcția cetății potrivit noilor condiții de luptă. De aceea, începând cu anul 1645, lucrările se execută sub conducerea lui Gabriel Haller, așa cum o arată placa așezată atunci pe poarta cetății.

După o scurtă perioadă de folosire de către grănicerii mureșeni (1700 – 1745), cetatea este lăsată în părăsire, doar cea interioară fiind refăcută pe la 1870, în mare măsură deformată. În această perioadă Ineu devine un important centru economic, politic și cultural. Aici s-a aflat o reședință episcopală ortodoxă (secolul XVI – XVII). Tot aici era un puternic centru cultural românesc, unde se pare că se editau și cărți. Până în mijlocul secolului al XVIII-lea aici exista o biserică, probabil edificată din lemn, în care exista un potir cu inițialele „M KO“ (probabil Matia Corvin), donatorul și protectorul cu chipul lui în armură medievală sculptat pe potir (probabil hramul bisericii) și chipul Mântuitorului pe cruce.

2.2.

Relatii in teritoriu

Incadrarea in rețeaua de localitati

Ineu (în maghiară Borosjenő, în trad. „Inăul Vinos“) este un oraș din județul Arad, regiunea Crișana, România.

Orașul este situat în partea de vest a României, pe cursul Crișului Alb, între Munții Zărand și Munții Codru Moma. La 3 km sud, se ridică până la o înălțime de 372 m, mamelonul vulcanic Mocrea.

Situat la o distanță de 57 km față de municipiul Arad, orașul Ineu ocupă o suprafață de 116,6 km² la contactul Depresiunii Crișului Alb cu Câmpia Crișurilor. Ineu este principala poartă de intrare în Țara Zarandului. Orașul are în componență și localitatea rurală Mocrea.

Puncte de frontieră apropiate

Turnu (70 km VSV)

Nădlac (90 km VSV)

Vârșand (ca. 60 km VNV)

Aeroportul Internațional Arad

Incadrarea in teritoriul administrativ

Terenul se afla în județul Arad, localitatea Ineu, în zona centrală a localității, lângă Spitalul orășnesc. Terenul este orientat sud - vest, nord - est și are o formă aproximativ dreptunghiulară. Este relativ plan, cu o pantă descendentă de cca. 1 %. Latura de acces, front la strada, este de cca. 60m.

Calea Republicii limitează una din laturile amplasamentului (latura de Vest).

Terenul studiat are front și acces la strada Republicii și la strada Rahovei.

Orasul Ineu este situat în zona nord-estică a județului Arad, fiind poarta de intrare și centrul economic și administrativ al zonei geografice și etnografice a "Țării Zarandului". Situat pe cursul riului Crisul Alb, orașul Ineu se învecinează la nord cu comuna Cermei, la vest cu Sicula și Seleus, la sud cu comuna Tarnova și la est cu comuna Bocsig.

Relieful este complex incluzând principalele trepte de relief: câmpii, dealuri și munți cu înalțimi joase. Este situat la 3 km față de craterul vulcanic Mocrea (înălțimea de 372m), la poalele Dealului Viilor. Ineu este situat la o altitudine de 100 m, în Campia Cernei.

Hidrografia este reprezentată de Crisul Alb. Clima Temperat-continentală, cu usoare influențe de climă oceanică dinspre vest. Temperatura medie în timpul iernii este de -15 °C, iar în timpul verii între 21 °C - 25 °C. Vânturile predominante sunt cele din vest, care aduc precipitații abundente, pe parcursul întregului an. Media anuală a precipitațiilor fiind de 600 mm.

Geomorfologia

Unitatea de relief cea mai frecventă este versantul, într-o măsură mai mică apar și alte forme de relief cum ar fi: platoul, coama sau lunca.

Configurația terenului este în general ondulată, iar pe anumite porțiuni se întâlnesc configurații frământate.

Clima orașului Ineu este temperat continentală cu temperaturi medii de 18 – 19 grade vara și temperaturi cuprinse între -12 și 3 grade iarna, volumul precipitațiilor în această zonă sunt cuprinse între 400 – 750 mm/m².

Vegetația

Ca urmare a condițiilor climatice și de sol, cele mai bine adaptate plante zonei sunt:

- culturile cerealiere, care dețin 32% din totalul suprafeței cultivate
- cultura plantelor tehnice 20%
- cultura legumelor și a cartofilor se face pe suprafețe care aparțin în totalitate sectorului privat, micii producători preferând aceste categorii de culturi, care se pretează să fie cultivate pe suprafețe mai reduse, dar care totalizate ajung la 15%
- culturile de viță de vie sunt semnalate în localitatea Mocrea și pe dealul Mocrea vii. Cultura vitei de vie este practică în gospodăriile particulare, dar și în podgoriile din Mocrea – totalizând 3,27%
- pomicultura deține o pondere mai mică în economia agricolă a orașului

Fauna

Include specii de stepă, larg răspândite, și în mai mică măsură specii de pădure. Speciile caracteristice stepei sunt rozătoarele (soareci, iepuri, sobolani, popândai, hârciogii, cârtițe), insectele (greieri, lacuste, cosăși), pasări (prepelita, ulii, grauri), reptile, etc. În păduri trăiesc vulpi, urși, mistreți, cerbi lopatari, fazani și un număr mare de pasări.

Solurile.

Din punct de vedere geodezic terenul se prezintă plan și are stabilitate generală asigurată.

Stratificatia are un pronuntat caracter de uniformitate, fiind construită din: sol vegetal până la 0,8 m față de nivel teren, urmează straturi succesive de mică grosime din argilă cafenie gălbuie, cafenie cu concrețiuni de calcar, plastic vârtoasă, până la o adâncime totală de 3,3 m după care încep orizonturile de argilă prăfoasă nisipoasă, cafeniu gălbuie, plastic vârtos până la consistent, până la adâncimea de 5 m.

Apele freatice sunt cantonate la adâncimi de 4-10 m, în zonele terasate iar în zonele Câmpiei mijlocii se găsesc la adâncimi de 3-4 m.

Seismicitatea zonei

Din punct de vedere seismic, amplasamentul zonei se încadrează în zona seismică de calcul „F” ($K_s = 0,08$ și $T_c = 1,0$ s).

Zona nu prezintă intensități seismice.

2.4.

Circulație

Circulații rutiere

Localitatea Ineu are 61 străzi. Este o rețea care solicită dezvoltare; din punct de vedere al calitatii, se poate spune că starea drumurilor nu se ridică la standardele europene.

Reducerea constantă, în ultimul deceniu și în primii ani ai perioadei de tranziție, a volumului de investiții alocate pentru întreținerea, construirea și modernizarea drumurilor, a condus la deprecierea continuă a acestora. La această stare a contribuit și multiplicarea cu până la 10 ori a traficului greu pe unele tronșoane (soseaua ocolitoare a centrului) nepregătite pentru astfel de solicitări.

Din cele prezentate se poate desprinde concluzia necesității stringente a îmbunătățirii infrastructurii rutiere.

Circulația feroviara

Rețeaua feroviara, formată în a doua jumătate a secolului trecut, impulsiona de apariția industriei, a ajuns în prezent să fie utilizată la capacitate foarte redusă ca urmare a diminuării sectoarelor industriale din amonte, mai cu seamă exploatarea minieră din zona orașului Brad. Ineu posedă o cale ferată neelectrificată și este un nod de cale ferată; din Ineu direcțiile sunt spre Brad și Cermei.

2.5.

Ocuparea terenurilor

Folosința actuală a terenului este: curți construcții.

Funcțiunile specifice UTR-ului ICsp în care este încadrat terenul sunt DOTARI PENTRU SANATATE.

În prezent terenul pe care se va dezvolta investiția este liber de construcții, fiind încadrat în Cartea Funciara la categoria de folosință curți construcții. Terenul poate fi considerat conventional plat.

2.6.

Zone cu riscuri naturale

Conform documentației “P.U.G. – orașul INEU”, pe teritoriul administrativ al orașului riscurile naturale identificate sunt inundațiile.

Retelele edilitare

Alimentarea cu apa în orasul Ineu se asigura din surse subterane si o retea de distributie de 69 km.

Orasul Ineu dispune de sisteme de **canalizare** cu o lungime de 8,5 km si cu 3,2 km investitie recenta în partea de Nord a orasului.

Începând din anul 2004, **alimentarea cu gaz metan** a orasului se face prin conducta magistrala Chisineu – Cris – Ineu, în lungime de 36 km. În orasul Ineu se distribuie gaz metan pe o retea cu o lungime totala de 29 km.

În anul 1995, **retea electrica** s-a extins cu 10 km în zona de agreement Dealul Viilor. În anul 2004, s-a extins cu 1,9 km retea electrica de medie tensiune pentru firmele din zona industrială – investitie sustinuta din bugetul local. Crearea infrastructurii ocolitoare prin Centru Sud Ineu protejeaza retelele edilitare aflate sub partea carosabila a structurilor deja create în oras, prelungindu-le durata de exploatare.

Telefonie

Infrastructura de telecomunicatii de la nivelul localitatii este bine dezvoltata, in zona fiind disponibile toate retelele de telefonie mobila functionale în Romania (ORANGE, VODAFONE, COSMOTE, RCS&RDS). Serviciile de telefonie fixa digitala sunt, de asemenea, disponibile, prin operatorii ROMTELECOM, UPC, RCS&RDS.

Mediul natural

Poluarea mediului natural produsa prin poluarea aerului, apei, solului si sonora cu influente negative asupra starii de sanatate a populatiei la nivelul localitatii, se datorează :

- gestionării necorespunzatoare a deșeurilor provenite de la populație și unitățile agricole;
- lipsei depozitelor controlate de deșeuri menajere și animaliere;
- subdimensionării rețelei de canalizare și a stației de epurare a apelor uzate menajere;
- poluării sonore si cu gaze de esapament datorate traficului auto de pe Drumurile Nationale si Judetene;
- lipsei zonelor de protectie pentru sursele si traseele retelelor de apa;

Mediul construit si utilizarea terenurilor

Principalele disfunctionalitati sint:

- Existența unor zone destinate dezvoltării de locuințe, care in prezent sunt utilizate pentru activitati agricole
- Existenta unor zone destinate dezvoltarii de locuinte, slab construite si cu disfunctionalitati din punct de vedere al sistemului de circulatii local.

- Slaba dezvoltare a structurilor turistice (capacități de cazare, unități de alimentație publică și structuri de agrement).
- Desfășurarea traficului de tranzit și a traficului de mărfuri și în perimetrul zonei centrale, fapt ce afectează zonele rezidențiale și turistice învecinate.
- Situarea unor zone de locuit echipate din punct de vedere tehnico- edilitar în zone de impozitare de categorie inferioară.
- Existența unor terenuri destinate activităților productive care în prezent sunt neutilizate.

2.9. Disfuncționalități. Necesități și opțiuni ale populației

Conform documentației “P.U.G. – Ineu” disfuncționalitățile cele mai mari sunt:

- Existența unor zone în care se manifestă inundațiile și situarea unor construcții în zone cu zone inundabile;
- Existența unor zone destinate dezvoltării de locuințe, care în prezent sunt utilizate pentru activități agricole;
- Existența unor zone destinate dezvoltării de locuințe, slab construite și cu disfuncționalități din punct de vedere al sistemului de circulație local;
- Slaba dezvoltare a structurilor turistice (capacități de cazare, unități de alimentație publică și structuri de agrement);
- Desfășurarea traficului de tranzit și a traficului de mărfuri în perimetrul zonei centrale, fapt ce afectează zonele rezidențiale și turistice învecinate;

Conform priorităților stabilite în cadrul documentației “P.U.G. – Ineu”, direcțiile principale de dezvoltare sunt următoarele:

- Includerea în intravilan a gospodăriilor și dotărilor aflate în prezent în extravilan,
- Sporirea gradului de confort al localității prin :
 - asfaltarea drumurilor, realizarea de poduri și podete și implementarea unui sistem de rigole pe marginea drumurilor
 - extinderea rețelei de apă
 - extinderea rețelei de canalizare
 - încurajarea turismului prin înființarea unor structuri cu potențial turistic
- Îmbunătățirea gradului general de atractivitate și accesibilitate a localității
- creșterea competitivității locale ca locație pentru mediul de afaceri
- valorificarea potențialului turistic, istoric și cultural al orașului și creșterea contribuției acestor domenii la dezvoltarea locală
- creșterea rolului economic și social al orașului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1.

Studii de fundamentare

Prezenta documentatie neavind la baza studii de fundamentare, de specialitate, intocmite anterior isi propune **modificarea destinatiei functionale a zonei analizate**, prin aparitia elementului major de activitate economica in zona cu destinatie comerciala si anume **CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER**, Ineu, jud. Arad

3.2.

Prevederi ale P.U.G.

Propunerile P.U.G. privind evolutia posibila a localitatii au avut in vedere urmatoarele:

- dezvoltarea demografica a localitatii;
- dezvoltarea dotarilor edilitare;
- eliminarea surselor de poluare sau luarea unor masuri care sa reduca in limite admise efectele surselor de poluare;
- dezvoltarea agriculturii.

In domeniul economic, investitia ce se va realiza in intravilanul Ineu va avea un impact pozitiv deoarece va avea loc o diversificare a activitatilor economice, precum si o crestere a ponderii sectorului privat in acest domeniu.

Amplificarea activitatii economice a comunei nu va duce la modificarea functiunilor existente din cadrul localitatilor componente.

Profilul economic al orasului va cunoaste o crestere pe orizontala in urma implementarii proiectului.

Impactul asupra fortei de munca locale se va resimti pe perioada derularii investitiei (construcție – activitate propriu – zisă - închidere), oferind astfel posibilitati reale pentru forta de munca autohtona, precum si crearea unor noi surse de venit.

Numarul necesar de muncitori pentru desfasurarea activitatii in cadrul proiectului va fi de cca. 20 persoane.

3.3.

Cadrul natural

Pentru a limita impactul investitiei asupra cadrului natural, S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L. va implementa masuri cu caracter de reducere a efectelor negative atât în faza de execuție a construcției cât și pe perioada activității (funcționare propriu – zisă).

In scopul protejarii cadrului natural al comunei, titularul proiectului, dupa finalizarea tuturor lucrarilor – execuție construcție, activitate propriu – zisă și închidere va asigura sursele financiare pentru refacerea mediului.

3.4.

Modernizarea circulatiei

Conform clasificarii cuprinse in Ordonanta de Guvern nr. 43/1997 republicata privind sistemul juridic al drumurilor, drumurile nationale, judetene si comunale isi pastreaza categoria functionala din care fac parte, fiind considerate continue in traversarea localitatilor, servind totodata si ca strazi.

Accesul la obiective se va realiza prin racordarea la caile de comunicatie publice a unor carosabile si pietonale de incinta (interne) ce vor servi ca accese.

In vederea asigurarii unor conditii de trafic conforme cu normele in vigoare, traseul circulatiilor carosabile si pietonale prin care se va face accesul la amplasamentul studiat vor fi reabilitate prin asfaltare si/sau pavare cu dalaj.

Accesul în perimetrul se realizează din Calea Republicii. Pentru desfasurarea in conditii bune a activitatii, pe parcursul timpului se vor executa periodic lucrari de intretinere si reparatii a drumurilor de exploatare, pe cheltuiala proprie a S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.

3.5.

Zonificare functionala – reglementari. Bilant teritorial

STABILIREA INTRAVILANULUI

In general, organizarea functionala a localitatii s-a pastrat, modificarile propuse nu vor acutiza probleme rezultate din disfunctionalitatile identificate in cadrul PUG.

Reglementarile urbanistice locale stabile in PUG pt zona studiata in prezent sunt cele particulare zonei de dotari de sanatate.

Dezvoltarea activitatii este conditionata de factorii economici (rentabilitatea economica a activitatii pe baza analizei cost – beneficiu si evolutia cererii pe piata de desfacere).

Suprafata pentru care a fost eliberat certificatul de urbanism este de 6535.00 mp, din care:

- Suprafata afectata de constructii este de cca. 1601.63 mp

SUPRAFATA STUDIATA	6535.00	
BILANT TERITORIAL	Suprafata (mp)	Procent %
CONSTRUCTII	1601.63	24.50
CIRCULATII AUTO SI PARCAJE	3508.00	53.67
CIRCULATII PIETONALE	270.37	4.16
SPATIU VERE AMENAJAT	1155.00	17.67
TOTAL	6535.00	100.00

$$P.O.T. = 1601.63/6535.00 \times 100 = 24.50\%$$

$$C.U.T. = 1601.63/6535.00 = 0.245$$

$$P.O.T.\text{maxim} = 25\%$$

$$C.U.T.\text{maxim} = 0.5$$

Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordarea la reseaua de distributie existenta in zona.

In interiorul amplasamentului studiat, cit si in vecinatatea acestuia nu au fost identificate zone de protectie sanitara sau captari de apa pentru alimentare.

Evacuarea apelor reziduale

In aria destinata vor fi amenajate toalete care se vor racorda la reseaua de canalizare existenta in zona.

Conform Ordinului nr. 536/1997 in situatia in care nu exista retea de canalizare, titularul activitatii trebuie sa adopte solutii individuale de colectare si neutralizare a reziduurilor lichide cu luarea masurilor de protejare a mediului si a sanatatii.

Apele uzate din zona de carmangerie, cele rezultate de la cuptoare si mașina de spălat precum și condensul de la vitrinele frigorifice, vaporizatoare si unitatile de climatizare, înainte de descărcarea în canalizarea din incintă vor trece prin separatoare de grăsimi si retinere namol de tip KESSEL. Separatoarele de grasimi prevazute sunt din polietilena, tip Kessel, Euro G-NS4, cu separator de namol de 400L, separator de 370L si rezervor de grasimi 160L. Un separator va deservi zona de carmangerie si cel de-al doilea va deservi restul consumatorilor infestati cu grasimi. Fiecare separator de grasimi va fi prevazut cu punct de prelevare probe .

Canalizarea pluvială colectată de pe suprafata acoperisului si suprafata platformelor de parcare vor fi colectate intr-o retea distincta de cea a canalizarii menajere si vor fi tratate prin intermediul unui separator de hidrocarburi de tip KESSEL NS15 cu filtru coalescent si decantor de namol cu un debit maxim de 75l/s, dimensionat corespunzator debitului rezultat, ce asigura parametrii deservati in limitele prevederilor NTPA 002-2002, după care se vor deversa în canalizarea existenta in zona. Construcția separatorului este conformă cu normele europene DIN 1999/EN 858, fiind agrementat în România.

Comunicatiile in interiorul si exteriorul perimetrului studiat

Comunicatiile în zona amplasamentului investiției se vor realiza prin intermediul telefoanelor GSM (rețelele ORANGE, Vodafone si Cosmote avind acoperire in zona).

Alimentarea cu energie

Deoarece lucrarile de constructie propriu-zisa se vor desfasura in perioada aprilie – noiembrie, nu vor fi necesare dotari speciale pentru incalzirea personalului ce activeaza in cadrul amplasamentului investiției. In situatia in care se vor inregistra temperaturi scazute, muncitorii se vor adaposti in rulota mobila ce va fi dotata cu sistem de incalzire.

Pentru asigurarea energiei electrice necesare functionarii obiectivului situat pe amplasament se va realiza racordarea la reseaua existenta.

Bransarea la Sistemul National de Distributie a Gazelor Naturale

Pentru derularea activitatii nu se vor realiza lucrari de bransare la Sistemul de Distributie a Gazelor Naturale.

Gestionarea deseurilor

Modul de gestionare si tipul deseurilor ce vor rezulta din activitatea de constructie.

Solul vegetal va fi utilizat in totalitate pentru refacerea mediului.

Valorificarea deseurilor (anvelope, piese metalice, uleiuri hidraulice) se va realiza la centrele de colectare REMAT, din orasele apropiate, in vederea reciclarii.

Intercalatiile sterile (nisipuri si argila) vor fi utilizate in proportie de 99% pentru constructie, reabilitare si intretinere drumuri de acces.

Cantitatea de deseuri menajere care va rezulta in urma desfasurarii activitatii de constructie si exploatare este mica, corespunzatoare numarului de muncitori care isi vor desfasura activitatea, aici nefiind necesare amenajarea unor suprafete pentru depozitare.

3.7.

Protectia mediului

Mediul natural

In cadrul fazei de constructie se vor utilizate metodele, tehnologiile, echipamentele al caror scop principal este de a limita / reduce impactul activitatii antropice desfasurate in cadrul perimetrului asupra componentelor mediului inconjurator (capitalul natural si sistemul socio – economic) precum si costurile asociate acestora.

In acest sens, S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L. are in vedere instruirea personalului care isi va desfasura activitatea in cadrul fazei de constructie cu privire la:

- tehnologia de lucru;
- manevrarea carburantilor si lubrifiantilor;
- depozitarea si gestionarea deseurilor industriale si menajere;
- modalitatile de interventie in cazul poluarii accidentale a factorilor de mediu.

Instruirea se va realiza periodic avindu-se in vedere atributiile de serviciu a personalului angajat.

Scopul realizarii instructajului este de a reduce riscul aparitiei accidentelor tehnologice si implicit mentinerea microclimatului local (valorile factorilor de mediu specifici unitatii).

In scopul reducerii emisiilor de agenti poluanti atmosferici cu efecte locale si/sau regionale (NOX, SOX, CO, compusi organici volatili, particule) se vor achizitiona:

- autovehicule dotate cu tobe catalitice/convertoare catalitice, ce corespund standardelor Euro 3;
- utilaje si autocamioane prevazute cu amortizoare de zgomot si capotate;

Alte masuri avute in vedere pentru reducerea emisiilor de agenti poluanti sunt:

- limitarea activitatii la amplasamentul investitiei;
- limitarea timpilor de funcționare a utilajelor la strictul necesar.
- realizarea reparațiilor periodice a utilajelor din dotare și reglajul motoarelor cu ardere internă.

Depozitarea deșeurilor industriale și menajere se va realiza în zone special amenajate. Conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997 privind Normele de igienă pentru îndepărtarea și neutralizarea deșeurilor solide este necesară evacuarea deșeurilor la 1 – 2 zile în perioada 1 aprilie – 1 octombrie și la maximum 3 zile în perioada 1 octombrie – 1 aprilie.

Mediul construit

Degradarea materialelor de construcție se poate realiza prin generarea de compuși poluanți rezultați din activitatea de transport a elementelor de construcție.

Acest fenomen se poate produce prin abrazare (de particule solide), murdărire (de particule solide și lichide) și coroziune (provocate de substanțe oxidante, acizi, săruri). Efectele cele mai frecvente ale agenților poluanți sunt de patare, de schimbare a culorii materialelor de construcție, de reducere a elasticității și rezistenței materialelor.

Stabilitatea locuințelor nu va fi afectată de operația de construire datorită diferenței de nivel dintre amplasamentul investiției și receptorii.

3.8. Obiective de utilitate publică. Circulația terenurilor între detinatori

Proiectul **CONSTRUIRE MAGAZIN PENNY MARKET CU CARMANGERIE, ACCESE AUTO ȘI PIETONALE, TROTUARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, RECLAME PE FAȚADE ȘI ÎN PARCARE, PILON PUBLICITAR, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER** propus de S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L. nu conduce la stramutare involuntară, întrucât nu determină reamplasări sau pierderi ale bunurilor imobile (terenuri agricole, gospodării) sau de producție aparținând comunității locale și nici pierderea ori limitarea accesului la acestea.

Circulația terenurilor este prezentată în planșa U05_PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

3.9. Reglementări urbanistice

Reglementările și categoriile de intervenție propuse sunt următoarele:

- reglementarea destinației terenurilor din zona studiată;

Toate reglementările precizate mai sus sunt prezentate în planșa nr. U03_REGLEMENTARI URBANISTICE _ ZONIFICARE FUNCTIONALA.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

La întocmirea documentației s-a ținut cont de toate condițiile impuse prin avizele obținute.

Investiția ce se va implementa în intravilanul orașului Ineu va modifica zona funcțională UTR 1/8 ICsp din localitate și va modifica activitățile socio – economice ce se desfășoară în zona prin introducerea elementului de comerț.

Diversele utilitati vor fi asigurate prin urmatoarele lucrari si utilaje:

- apa potabila va fi adusa cu ajutorul utilajelor prin racordarea la reseaua de distributie existenta in zona.
- deseurile menajere vor fi colectate si transportate la halda de gunoi din cadrul localitatii.

Pentru accesul in zonele afectate de constructie vor fi realizate drumuri de incinta si de acces ce vor fi intretinute de catre S.C. REWE PROJEKTENTWICKLUNG ROMANIA S.R.L.

Pentru realizarea constructiilor nu se vor executa urmatoarele lucrari:

- bransare la Sistemul de Distributie al Gazelor Naturale si la reseaua de Telecomunicatii;
- modificari a retelei de distributie a apei potabile si a retelei de canalizare;

Principalele concluzii ce se desprind sunt:

- localitatea isi va mentine si pentru viitor profilul economic dar isi va valorifica potentialul comercial;
- potentialul economic poate absorbi o parte importanta a fortei de munca a localitatii.

Intocmit,
arh.Ioana Maria POP

Verificat,
arh.Cristina Barladeanu