



MEMORIU DE PREZENTARE ETAPA II

1. INTRODUCERE

- 1.1. DATELE DE RECUNOASTERE A LUCRĂRII**
- 1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII**
- 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂII

- 2.1. EVOLUȚIA ZONEI**
- 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**
- 2.4. CIRCULAȚIA**
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR**
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**
- 3.2. PREVEDERI ALE PUG**
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**
- 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI**
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE



1. INTRODUCERE

1.1. DATELE DE RECUNOASTERE A LUCRARIII

DENUMIREA LUCRĂRII: PLAN URBANISTIC ZONAL
*P.U.Z. & R.L.U. AFERENT ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE — SERVICII ȘI
COMERȚ, INDUSTRIE, DEPOZITARE*

AMPLASAMENT: Extravilanul municipiului Arad, conform C.F.: 301883, 301882,
308609, 308549, 309087 Arad.

BENEFICIAR: S.C. Euromond Invest Company S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: PRO ARHITECTURA S.R.L.
CUI RO17754300
Arad, Str. Ioan Alexandru, Nr. 15, Jud. Arad
arh. Ela Falcă, proiectant
0747 552 184, office@pro-arhitectura.ro

COORDONATOR URBANISM: arh. GHEORGE SECULICI

NUMĂR PROIECT: 500/2021

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) – ETAPA II.

DATA ELABORĂRII APRILIE 2021

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

S.C. Euromond Invest Company S.R.L. în calitate de proprietar cu drept de suprafață al terenului, conform extraselor C.F. atașate la prezenta documentație și inițiator al prezentei solicitări, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii terenurilor în intravilan, reparcelarea lor, modificarea categoriei de folosință și propunerea funcțiunii terenului în zona cu funcțiuni mixte — servicii și comerț, industrie și depozitare.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. **608 din 9.04.2021** eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru terenurile situate în zona sudică a localității, conform C.F. Nr.: 301883, 301882, 308609, 308549, 309087 Arad.

Se propune reglementarea unei zone destinată funcțiilor mixte, mai exact zonă pentru servicii și comerț, industrie și depozitare cu funcțiuni complementare.

Totodată se propune o intersecție în T cu benzi de decelerare și accelerare pe drumul adiacent cu scopul de a fluidiza circulația rutieră care va apărea o dată cu urbanizarea zonei, conform planșei "U03 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ" și "U06 PROPUNERE MOBILARE".

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR:

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

1.3.2. SURSE DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PREZENTUL P.U.Z.:

Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI:

Incinta studiată se află în partea sudică a municipiului Arad, în proximitatea traversării liniei de cale ferată. În ultimul deceniu s-au realizat o serie de planuri urbanistice în zona prin care terenurile agricole s-au introdus în intravilan și au primit funcțiuni de servicii și comerț, industrie nepoluantă, depozitare și logistică. Toată zona dintre calea ferată și autostrada A1 se va dezvolta pe astfel de funcțiuni, iar propunerea prezentei documentații pentru terenurile cu CF nr.: 301883, 301882, 308609, 308549, 309087 Arad se încadrează în contextual urban propus în zona.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII:

Terenurile studiate sunt situate în partea de sud a municipiului Arad, identificate conform C.F. Nr.: 301883, 301882, 308609, 308549, 309087 Arad, extravilan.

Vecinătăți:

- Nord: Terenuri proprietate privată — nr. Cad.: 304173, respectiv 304220;
- Est: Linia de cale ferată — proprietate C.F.R.;
- Sud: Terenuri proprietate privată — nr. Cad.: 308685, respectiv 308673;
- Vest: Drum acces mun. Arad — proprietate publică.

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL:

Din punct de vedere al încadrării față de localități, funcțiunile propuse sunt oportune și se integrează în caracterul zonei. Terenurile se afla în partea sudică a municipiului Arad, în proximitatea traversării de cale ferate.

Accesul spre terenuri se va realiza din drumul adiacent în partea Vestică a terenului pe care se propune o intersecție în T cu benzi de accelerare și decelerare. Din această intersecție se va realiza un drum collector care să asigure accesul pe fiecare parcelă propusă. Pentru drumul de exploatare existent care desparte terenurile ca o axă mediană se va asigura o lățime totală de 12m pentru dezvoltări ulterioare.

Liniile electrice aeriene se vor reloca în subteran, conform planșei U05 REȚELE EDILITARE, iar celelalte utilități se vor bransa la rețelele existente în zonă.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE:

Din punct de vedere morfologic, zona studiată se încadrează în Câmpia Mureșului, care începe de la Munții Zărandului și zona vestică a dealurilor Lipovei, desfășurându-se pe un front de cca. 60,0 km între râurile Crișul Alb la nord și Bega la sud. Această unitate este cea mai întinsă dintre subdiviziunile Câmpiei Tisei. Câmpia Mureșului prezintă în această parte, largi orizonturi plane, fără zone de depresionare semnificative; eventualele porțiuni cu cote mai coborâte (de 1,0 – 2,0 m) datorându-se unor foste meandre ale râului Mureș care ulterior au fost rambleiate.

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

Amplasamentul studiat este situat în zona sudică a Municipiului Arad, într-o zonă plană, specifică Câmpiei Aradului, fără accidente naturale sau antropice. 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.

Zona seismică de calcul: Conform zonării seismice după Normativ P 100-1/2013, amplasamentul se încadrează la $a_g = 0.20g$, $T_c = 0.7s$.

Particularitățile geotehnice ale terenului:

Din studiul geotehnic preliminar menționăm:

Din punct de vedere geomorfologic: terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă orizonturi plane, fără zone de depresionare semnificative. Terenul din amplasament se prezintă relative

plan orizontal, cu denivelări nesemnificative de ordinul 20...50cm, având stabilitatea generală asigurată.

Stratificația este constituită din: sol vegetal până la 0.5-0.7m; argilă cafenie brună, cafenie ruginie plastic vârtoasă până la 1.5-1.8m; argilă arilă prăfoasă cafenie ruginie cu concrețiuni de calcar până la 2.5-3.0m, respective 3.4-4.0m pe alocuri: argila canefie plastic vârtoasă cu intercalații ruginii și cenușii, uneori cu calcar și calcar alteral, spre baza cu intercalații nisipoase până la adâncimea de investigație.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Din punct de vedere geologic: zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de „ramă” a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

Din punct de vedere hidrografic: suprafața administrativă a județului Arad aparține bazinelor hidrografice a patru mari râuri din vestul țării: Mureșul, Crișul Alb, Crișul Negru și Bega. Rețeaua hidrografică este dominată de cele două artere: Mureș și Crișul Alb. Râul cel mai important care străbate județul este Mureșul cu o lungime totală de 761 km pe teritoriul țării din care 220 km pe teritoriul județului Arad, ocupând locul doi ca lungime (după Dunăre) și tot locul doi, ca suprafață hidrografică (cu 27.890 km²). Dintre suprafețele lacustre amintim lacurile naturale de luncă (numeroase pe valea Mureșului) și lacuri antropice (cum ar fi lacul de baraj de la Tăuț). De asemenea mai există izvoare termale bicarbonate-sulfurate din zona aferentă bazinului Crișurilor (apele carbogazoase alcaline de la Moneasa), izvoare carbogazoase feruginoase (în dealurile Lipovei), izvoare bicarbonate calcice termale, carbogazoase și sulfuroase sodice (în zona Mureșului).

Apa subterană, într-o fântână, se situează la adâncimi de 5.5-6.0m față de nivelul terenului actual. NH-ul poate prezenta variații importante nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zona.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec}$, a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 3,00$ și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,16g$.

Adâncimea de îngheț: în zona cercetată este de 70 cm ... 80 cm, conform STAS 6054 – 77.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA, ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE, FERROVIARE, NAVALE, AERIENE-DUPA CAZ:

2.4.1.1. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME

Accesul spre terenuri se va realiza din drumul adiacent in partea Vestica a terenului pe care se propune o intersectie in T cu benzi de accelerare si decelerare. Din aceasta intersectie se va realiza un drum collector care sa asigure accesul pe fiecare parcela propusa. Pentru drumul de exploatare existent care desparte terenurile ca o axa mediana se va asigura o latime totala de 12m pentru dezvoltari ulterioare.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ:

Incinta studiată are suprafața de **188.900 mp**, și cuprinde terenurile identificate prin C.F. Nr.: 301883, 301882, 308609, 308549, 309087 Arad, având o formă neregulată cu lungimea frontului stradal de cca. 135m. În prezent terenurile sunt lipsite de construcții și sunt proprietate privată cu drept de suprafață a S.C. Euromond Invest Company S.R.L.

Situl aflat în studiu se compune din următoarele parcele individuale:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință	Intravilan	Observatii/Referinte
1	S.C. EUROMOND INVEST COMPANY S.R.L.	301882 Arad	5.092	-	arabil	NU	Intabulare, drept de suprafață, pe o perioada de 12 luni de la data semnării antecontractului de vânzare-cumpărare
1	S.C. EUROMOND INVEST COMPANY S.R.L.	301883 Arad	43.808	-	arabil	NU	Intabulare, drept de suprafață, pe o perioada de 12 luni de la data semnării antecontractului de vânzare-cumpărare
1	S.C. EUROMOND INVEST COMPANY S.R.L.	308549 Arad	1.074	-	arabil	NU	Intabulare, drept de suprafață, pe o perioada de 12 luni de la data semnării antecontractului de vânzare-cumpărare
1	S.C. EUROMOND INVEST COMPANY S.R.L.	308609 Arad	47.826	-	arabil	NU	Intabulare, drept de suprafață, pe o perioada de 12 luni de la data semnării antecontractului de vânzare-cumpărare

1	S.C. EUROMOND INVEST COMPANY S.R.L.	309087 Arad	91.100	-	arabil	NU	Intabulare, drept de superficie, pe o perioada de 12 luni de la data semnării antecontractului de vanzare-cumparare
---	---	----------------	--------	---	--------	----	--

2.5.2. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT:

Terenurile studiate sunt libere de construcții.

2.5.3. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI:

Incinta studiată, în prezent nu include spații verzi fiind utilizată în scopuri Agricole. Prin prezenta documentatie se propune reparcelarea terenurilor pe care se vor respecta reglementarile Anexei 6 la R.G.U., aprobat prin H.G. 525/1996 actualizat:

1. Pentru terenuri care vor deservi functiuni pentru servicii si comert:

„6.2. Construcții comerciale

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.”

2. Pentru terenuri care vor deservi functiuni industriale, pentru depozitare sau logistica:

“6.10. Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.”

2.5.4. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE:

Nu este cazul.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.5.4. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

- Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

- Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere îngropate în pământ se vor colecta prin conducte, pentru exterior, dar și prin cămine de canalizare menajeră urmând a fi deversate în stația de pompare propusă, iar de aici în rețeaua existentă din zona studiată.

- Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișurile clădirilor, copertine dar și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional prin sistemul de cămine și conducte într-un bazin de reținere cu grup de pompare, iar de acolo la rețeaua existentă în zona.

Apele pluviale de pe platformele de parcare se vor deversa în separatorul de hidrocarburi, de unde vor fi evacuate, iar de acolo se vor deversa în rețeaua existentă în zona.

Prea-plinul bazinului de retenție se va deversa în canalizarea pluvială existentă în zonă

- Alimentarea cu gaze naturale

Se va bransa la rețeaua existentă în zona.

- Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construcție în incinta studiată este necesară amplasarea unui post de transformare în anvelopă și alimentarea acestuia din linia aeriană de medie tensiune existentă în zonă.

Liniile electrice aeriene aflate pe terenurile studiate se vor reloca în subsol conform planșei U06 REȚELE EDILITARE

- Telecomunicații

În zona studiată există în prezent o LEA de telecomunicații, la care există posibilitatea de racordare, în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1 RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Din punct de vedere peisagistic, zona studiată nu intră sub incidența LEGII Nr. 451 din 8 iulie 2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000. Peisajul în zona planului studiat este tipic de câmpie, fără alte elemente ce pot fi alterate de implementarea planului.

Planul nu se suprapune peste siturile Natura 2000.

2.7.2 EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu este cazul.

2.7.3 MARCARREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

În prezent terenurile, nu sunt racordate la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, se dorește racordarea la aceasta, având în vedere funcțiunea propusă de Zonă Mixtă – servicii și comerț, industrie și depozitare. Așadar atât în timpul execuției lucrărilor de construire se vor folosi toalete ecologice.

După colectarea informațiilor în urma avizării lucrării v-om stabili clar toate limitele de protecție impuse.

2.7.4 EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Studiul a fost demarat la cererea investitorilor, în calitate de inițiatori, în vederea realizării P.U.Z. & R.L.U. AFERENT ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE — SERVICII ȘI COMEȚ, INDUSTRIE , DEPOZITARE

Populația din zonă nu este afectată de realizarea investiției, în prezent zona este destinată unităților agricole având categoria de folosință de arabil în extravilan.

Proprietatea este privată, construcțiile posibile propuse prin prezenta documentatie se supun atat tesutului urban care se va forma in zona, dar si funtiunilor adiacente.

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Primaria Municipiului Arad.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Solutia urbana propusa prin prezenta documentatie se incadreaza in planul de dezvoltare a zonei urmarind trama stradala propusa in planurile urbanistice zonale deja aprobate in zona. Investitia

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Terenurile studiate nu sunt incluse in P.U.G. Arad, avand in prezent categoria de folosinta „arabil”, in concluzie vor respecta prezentul regulament local de urbanism si

Din punct de vedere al încadrării față de localități, funcțiunile propuse sunt oportune și se integrează în caracterul zonei.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul spre terenuri se va realiza din drumul adiacent in partea Vestica a terenului pe care se propune o intersectie in T cu benzi de accelerare si decelerare. Din aceasta intersectie se va realiza un drum collector care sa asigure accesul pe fiecare parcela propusa. Pentru drumul de exploatare existent care desparte terenurile ca o axa mediana se va asigura o latime totala de 12m pentru dezvoltari ulterioare.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului din drumul adiacent (în partea de V), amenajare care va asigura accesul în incinta studiată și care va deservi accesurilor către viitoarele parcele. Cele 4 parcele propuse vor avea funcțiuni mixte, mai exact servicii și comerț, industrie nepoluantă, depozitare și logistică.

Amplasarea clădirilor pe teren a construcțiilor se va face conform H.G.R. 525/1996, asigurându-se o retragere de **H/2** față de limita de proprietate și va avea în vedere ca înălțimea construcțiilor să nu depășească distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, iar clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea.

Terenurile care compun amplasamentul propus sunt în proprietate privată și au categoria de folointă agricol. Se va proceda la schimbarea categoriei de folosință în terenuri intravilane curți - construcții prin scoaterea din circuitul agricol.

Bilant teritorial – zona reglementată

Nr. crt.	TEREN AFERENT C.F. nr. 301883, 301882, 308609, 308549, 309087 Arad	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
		188 900,00	100,00	188 900,00	100,00
1	Suprafața construită (max)	0.00	0.00	113.340,00	(max. 60,00%)
2	Suprafața construită desfășurată (max)	0.00	0.00	453.360,00	-
3	Zone verzi	0.00	0.00	37.780,00/ 9445,00	(min. 20,00% - servicii și comerț) / (min. 5,00% - industrie)
	TOTAL GENERAL	188 900,00	100,00	188 900,00	100,00

Bilant teritorial – parcele

	ZONE FUNCȚIONALE	PROPUS	
		mp	%
Parcela 1 - Funcțiuni mixte (ISc)	S teren	45.307,81	100,00
	Suprafața construită (max.)	27.184,69	60,00
	Suprafața construită desfășurată (max.)	108.738,74	-



	P.O.T.	60.00	
	C.U.T.	2.40	
Parcela 2 - Funcțiuni mixte (ISc)	S teren	47.382,43	100,00
	Suprafata construita (max.)	28.429,46	60.00
	Suprafata construita desfasurata (max.)	113.717,83	-
	P.O.T.	60.00	
	C.U.T.	2.40	
Parcela 3 - Funcțiuni mixte (ISc)	S teren	45.076,95	100,00
	Suprafata construita (max.)	27.046,17	60.00
	Suprafata construita desfasurata (max.)	108.184,68	-
	P.O.T.	60.00	
	C.U.T.	2.40	
Parcela 4 - Funcțiuni mixte (ISc)	S teren	41.796,09	100,00
	Suprafata construita (max.)	25.077,65	60.00
	Suprafata construita desfasurata (max.)	100.310,62	-
	P.O.T.	0.00	
	C.U.T.	2.40	
Parcela 5 - Cai de circulatie cu dotari afereente / spatii verzi	S teren	9.336,72	100,00

In cadrul zonei studiate se identifica urmatoarele unitati functionle:

- ISc - zona industrie nepoluanta, logistica, depozitare si servicii si comert;
- Cc – Cai de comunicatii si transport rutier

Suprafata de teren reglementata PUZ este de **18.89 ha.** (conform CF)

Suprafata de teren studiată PUZ este de **24.97 ha.**

Zona industrie nepoluanta, logistica, depozitare si servicii si comert;

P.O.T. maxim propus = 60.00%

C.U.T. maxim propus = 2.40

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

- Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere îngropate în pământ se vor colecta prin conducte, pentru exterior, dar și prin cămine de canalizare menajeră urmând a fi deversate în stația de pompare propusă, iar de aici în rețeaua existentă din zona studiată.

- Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișurile clădirilor, copertine dar și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional prin sistemul de cămine și conducte într-un bazin de reținere cu grup de pompare, iar de acolo la rețeaua existentă în zona.

Apele pluviale de pe platformele de parcare se vor deversa în separatorul de hidrocarburi, de unde vor fi evacuate, iar de acolo se vor deversa în rețeaua existentă în zona.

Prea-plinul bazinului de retenție se va deversa în canalizarea pluvială existentă în zonă

- Alimentarea cu gaze naturale

Se va bransa la rețeaua existentă în zona.

- Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construcție în incinta studiată este necesară amplasarea unui post de transformare în anvelopă și alimentarea acestuia din linia aeriană de medie tensiune existentă în zonă.

Liniile electrice aeriene aflate pe terenurile studiate se vor reloca în subsol conform plansei U06
RETELE EDILITARE

- Telecomunicații

În zona studiată există în prezent o LEA de telecomunicații, la care există posibilitatea de racordare, în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Se va respecta procentul minim de spațiu verde. Deseurile se vor depozita selectiv conform legii în vigoare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- Căi de comunicație rutieră: Drumul de legatură între A1 și partea sudică a Mun. Arad.
- Căi de comunicație feroviară – linie cale ferată CFR 21 -categorie de interes național



- Rețele de distribuție gaze naturale și energie electrică – LEA20kV
- Nu se propun noi obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Obiectivul general al proiectului raspunde cerintelor de dezvoltare a zonei, propunandu-se functiuni similare cu cele ale planurilor urbanistice zonale deja aprobate in zona.

Obiective specifice ale proiectului sunt:

- Continuarea tesutului stradal

Se propune realizarea drumului colector in partea sudica a terenurilor. In zona drumului de exploatare existent aflat la jumatatea incintei studiate se impun retrageri de la limita de proprietate, astfel incat sa se poata construi ulterior un drum cu latimea de 12m pentru a asigura accesul la terenurile adiacente.

Obiective specifice ale proiectului cu impact asupra comunitatii locale sunt:

- crearea unor noi locuri de munca pe piata muncii din zona in care se doresteste implementarea proiectului;
- cresterea veniturilor la bugetul local prin impozitele aplicate;
- atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatilor locale precum si ridicarea gradului de civilizatie si confort al acestora.

Strategia de dezvoltare economico-sociala locala, prin consolidarea resurselor existente, furnizeaza zonei stabilitate si extindere economica solida. Dezvoltarea investitiilor locale presupune crearea unui climat care sa atraga si investitii externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunitatii, prin cresterea ofertei de noi locuri de munca direct create, cresterea salariilor, a vânzarilor.

Intocmit,
Arh. Ela FALCĂ

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