



STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. in vederea realizarii de:
"ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT"
Jud.Arad, extravilan C.F. nr. 337452 si C.F. nr.337453

Beneficiar: FABIAN SUSANA-GABRIELA



FOAIE DE CAPAT

beneficiar	FABIAN SUSANA-GABRIELA
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. in vederea realizarii de: "ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT"
amplasament	Jud.Arad, extravilan C.F. nr. 337452 si C.F. nr.337453
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	52/2025
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE



BORDEROU

A. Piese scrise

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

- 01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT
- 02. DATE PRIVITOARE LA PROPRIETATE
- 03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA
- 04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI

II. INDICATORI PROPUȘI

- 01. ELEMENTE DE CONCEPT
- 02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI
- 03. INDICI URBANISTICI
- 04. REGIM DE INALTIME
- 05. REGIM DE ALINIERE
- 06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI
- 07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

- 01. ANALIZA SWOT
- 02. ELEMENTE GENERATOARE DE REGULAMENT
- 03. UTILITATI PROPUSE
- 04. ANALIZA MEDIU

IV. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR

V. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITOR

VI. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

CONCLUZII

B. PIESE DESENATE

- 01. INCADRAREA IN ZONA
- 02. SITUATIA EXISTENTA
- 03. CONCEPT PROPUȘ
- 04. CORELARE
- 05. ILUSTRARE

Întocmit,
arh. Golban Nicoleta

Sef proiect,
arh. CRAINIC Dorin Paul



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

1. DATE DE IDENTIFICARE

beneficiar	FABIAN SUSANA-GABRIELA
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. in vederea realizarii de: "ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT"
amplasament	Jud.Arad, extravilan C.F. nr. 337452 si C.F. nr.337453
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	52/2025
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului FABIAN SUSANA-GABRIELA care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea elaborarii unui PUZ si RLU pentru „ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT” in jud. Arad, extravilan (la DJ 709C Arad-Iratosu) C.F. nr. 337452 si C.F. nr.337453;

02. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord-Vest a municipiului Arad, la Nord de DJ 709C spre Iratosu , la 1.7 km fata de cartierul Westfield;

Are suprafata de 9667mp+11500mp = **21 167 mp** conform C.F.-urilor cu nr. 337452 si C.F. nr.337453;

Folosinta actuala : arabil , proprietate privata, extravilan;

Parcela studziata (avand S totala=21 167 mp) sunt delimitate:

la Nord – DE 1149/2 CF337431 si HC 1149/1 CF 337430;

la Est- teren agricol CF nr.337454; CF nr.366789

la Vest - teren agricol CF nr.337451;

la Sud - DJ 709 C

Incinta propusă spre reglementare are latimea de 28.41 m și adâncimea de 752.82 m.

Istoric al terenurilor:

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare . În interiorul orasului, preturile au crescut mult și terenurile libere de constructii s-au împutinat. Astfel există o cerere largă pentru dezvoltarea si extinderea din apropierea intravilanului.

Analiza vecinătăților – tip de asezare.

Zona studziata este situata in partea de Sud fata de Drumul Expres. Folosinta zonei arabil este in continua schimbare spre un caracter mixt;



Configuratia terenului, studiu geo, ridicare topo, planuri cadastrale.

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat in Campia de Vest. Categoria de folosinta este arabil;

Dimensiunile si configuratia exacta pot fi consultate in planul cadastral anexat.

La data intocmirii proiectelor tehnice pentru lucrarile de constructie se va elabora un studiu geotehnic pe amplasament .

Amplasamentul studiat are o forma rectangulara;

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

Date referitoare la proprietate (fisa corpului de proprietate, plan de amplasament, situatia juridica).

Beneficiarul FABIAN SUSANA-GABRIELA proprietar al parcelelor, cu nr.CF 337452 si C.F. nr.337453; cu o suprafata de 21 167 mp.

Extrasele C.F. se anexeaza documentatiei pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

la Nord – DE 1149/2 CF337431 si HC 1149/1 CF 337430;

la Est- teren agricol CF nr.337454; CF nr.366789

la Vest - teren agricol CF nr.337451;

la Sud - DJ 709 C

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

Trafic, tipuri de drumuri (national, judatean, comunal si de exploatare), capacitati, valori de trafic, managementul de trafic al zonei.

Amplasamentul este in partea de Nord a drumului judetea DJ 709C Arad-Iratosu si invecinat in partea de Est cu drumul (DC 108) spre Sanpaul.

Transport public: pe pneuri, pe sine, metrou, electric.

Nu este cazul.

Capacitati de trafic.

In partea de Sud a terenului este DJ 709C Arad-Iratosu si invecinat in partea de Est cu drumul (DC 108) spre Sanpaul.

Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.

Alimentarea cu apa:

In zona studiata nu exista retea de alimentare cu apa.

Canalizare:

In zona studiata nu exista retea de canalizare menajera si pluviala.

Alimentare cu energie electrica:

In zona studiata exista retea de energie electrica.

Alimentare cu gaze naturale:

In zona studiata nu exista retea de gaze naturale.

Locatii – puncte termice, statie de pompare, puncte trafo, LEA (retele edilitare).

Terenul este traversat de o linie electrica aeriana LEA .



Existenta altor elemente va fi confirmata in urma avizelor de la fiecare distribuitor in parte.

04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI :

Categoria de folosinta a terenului:

Terenuri arabile in extravilan;

INDICATORII PROPUȘI

Funcțiunea dominantă propusă pentru zona studiată este:

Activități economice – servicii (AE-S), cu caracter predominant terțiar.

Zona este destinată desfășurării de activități economice nepoluante, servicii, birouri administrative, servicii conexe, depozitare nepoluantă și comerț en-gross / showroom, fără activități industriale generatoare de noxe, zgomot sau vibrații peste limitele admise.

Funcțiunea propusă este compatibilă cu vecinătățile existente și asigură o **tranziție funcțională adecvată** între:

- zonele rezidențiale din proximitate (cartierul Westfield și localitatea Sânpaul),
- infrastructura majoră de circulație (DJ 709C, centura ocolitoare și drumul expres).

Prin caracterul său terțiar, funcțiunea de activități economice – servicii contribuie la dezvoltarea coerentă a zonei, la crearea de locuri de muncă și la valorificarea terenurilor aflate în extravilan, fără a genera disfuncționalități urbanistice sau impact negativ asupra mediului și a zonelor de locuit din vecinătate.

Funcțiuni admise

- servicii economice și administrative
- birouri
- depozitare nepoluantă / logistică ușoară
- comerț en-gross, showroom-uri
- servicii conexe activităților economice

Funcțiuni interzise

- industrie poluantă
 - activități cu zgomot, vibrații sau emisii peste limitele admise
 - depozitare deșeuri periculoase
-
- POT maxim admis prin PUZ: **25%**
 - CUT maxim propus: **0.5**
 - Regim de înălțime propus: **P+1E**
 - Spații verzi min. **20%**

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusa – **Activitati economice-servicii (AE-S)**



Depozitare și comerț: funcțiuni complementare/admise

Funcțiunea de activități economice – servicii asigură o tranziție funcțională adecvată între zonele rezidențiale existente și infrastructura rutieră majoră, fără a genera disconfort urban;

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUȘA – REGLEMENTARI

Pe amplasament se propune două zone, Z1 și Z2, separate de zona verde și zona de protecție LEA.

Zona edificabilă este propusă pe latura de Vest iar partea carosabilă din incintă este propusă pe latura de est a amplasamentului. Accesul la incintă se realizează din partea de Nord-Est din drumul comunal DC 108 dinspre Sanpaul. Construcțiile propuse vor avea regimul de înălțime P+1 cu înălțimea maximă de 12.00m.

Se studiază lărgirea profilului stradal la 12.00 m, situație posibilă cu acordul vecinului (cu teren CF nr.337454).

Conexiune posibilă a drumului din incintă propus cu drumul de exploatare De 149/2 care traversează canalul 337430 HC 1149/1.

Zona edificabilă va avea următoarele retrageri față de limita de proprietate :

Z1 – retragerea față de latura Vest - min.3.50m dar nu mai puțin de H/2

- retragerea față de latura Est – 10.15 m
- retragerea față de latura Sud - spre DJ 709C – 572.39m, respectiv față de zona Z2 la 80.00 m ;
- retragerea față de latura Nord – 100.4 m ;

Z2 – retragerea față de latura Vest - min.3.50m dar nu mai puțin de H/2

- retragerea față de latura Est – 10.15 m
- retragerea față de latura Sud - spre DJ 709C – 442.37 m , respectiv față de zona Z3 la 68.50 m
- retragerea față de latura Nord – 260.45 m respectiv față de zona Z1 la 80.00 m

Z3 – retragerea față de latura Vest - min.3.50m dar nu mai puțin de H/2

- retragerea față de latura Est – 10.15 m
- retragerea față de latura Sud - spre DJ 709C – 45.87 m
- retragerea față de latura Nord – 378.95 m respectiv față de zona Z2 la 68.50 m

Strada propusă în incinta ansamblului va fi în regim privat cu posibilitatea de cedare spre domeniul public dacă se va lărgi prospectul stradal și se va dezvolta zona.

03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	25%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim admis	0.5
Spatiu verde amenajat	min 20%	
Circulații în incintă, alei și parcuri	55.0%	

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 354 000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%



01.	Teren arabil - extravilan	330 050	93.3	308 883	87.3
02.	Zonă activitati economice - servicii	-	-	21 167	6.0
03.	Cai de comunicare	16 750	4.7	16 750	4.7
04.	Spatii verzi / sant /canal	7 200	2.0	7 200	2.0
TOTAL GENERAL		354 000	100	354 000	100

BILANȚ - INCINTA CU PROPUNERI 21 167 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil - extravilan	21 167	100,00	-	-
02.	Zonă activitati economice - servicii	-	-	5 292	25.0
03.	Carosabil in incinta / alei / platforme / parcare	-	-	11 642	55.0
04.	Spatii verzi	-	-	4 233	20.0
TOTAL :		21 167	100	21 167	100

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E

05. REGIM DE ALINIERE

Fata de aliniament stradal propus in incinta, zona edificabila va avea o retragere de 0.00 m respectiv 10.15 m fata de limita de proprietate.

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Principala cale de circulație din zona studiată este DJ 709C, in partea de Sud a terenului;

Principala cale de acces auto/pietonal la terenul studiat se realizeaza din DC 108, cu intrarea in partea de N-E a terenului.

Accesul la incinta este de 7.00 m, prospectul stradal propus 10.15 m, iar carosabilul din incinta are latimea de 7.00m si trotuar pe o latura de 1.15 m .

Carosabilul din incinta este in regim privat, cu posibilitatea de cedare spre domeniul public.

Sunt reprezentate ca posibilitate ce legatura doua profile stradale spre Vest si legatura cu DC in Est.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea drumului de incintă propus la marginea părții carosabile, acesta va avea latimea de 7.00m .

In plansa de reglementari 03 URB a fost prevazuta situatia largirii partii carosabile din incinta, profilul stradal la 10.15 m propus pentru largire la 12.00 m, situatie posibila cu acordul vecinului (cca 4.00 m latime si 740.27 m lungime, cedare din terenul vecin cu nr Cf. 337454);

Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei fara afectarea domeniului public.



Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile conform HCLM 187 din 28.03.2024;

Art. 8

(1) Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

I. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -in apropiere de intravilan, centura ocolitoare, DJ 709C	DEFICIENȚE - necesitatea realizării unui acces - utilitati
OPORTUNITATI - Ridicarea calitatii zonei - dezvoltarea zonei	AMENINTARI - Lipsa investițiilor in zona determina scaderea calitatii infrastructurii si a peisajului urban

02. ELEMENTE GENERATOARE DE REGULAMENT

Principalul element generator este accesul in incinta.

Procentul minim de 20% zona verde determina, de asemenea, configurarea interioara a parcelei.

La elaborarea lucrării se va ține cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări și completări la Legea 350/2001, precum și de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planul Urbanistic Zonal aprobat de M.L.P.A.T cu indicativ GM – 010 – 2000.

Condițiile și restricțiile vor fi analizate ulterior la capitolele de propuneri și reglementări urbanistice, elaborate la fazele următoare, după obținerea avizului de oportunitate a P.U.Z.-ului.

03. UTILITATI PROPUSE :

Dezvoltarea viitoare a echipării edilitare va fi corelată cu infrastructura localității și cu posibilitățile de racordare din zonă, după cum urmează:

Alimentarea cu apa:



Pentru alimentarea cu apă a zonei studiate se propune realizarea unui puț forat (PF) propus în incintă, echipat cu o pompă submersibilă, cu un cămin de apometru din beton armat echipat cu contor de apă rece, robinete de închidere, robinet de reținere, filtru de impurități, vas de expansiune etc.

De la puțul forat se alimentează toți consumatorii de apă rece propuși în incintă, și se asigură refacerea rezervei de apă pentru stins incendii.

Rețeaua de apă potabilă propusă în prezentul PUZ este din țeavă de polietilenă PEID montată îngropat. Fiecare clădire se va racorda la rețeaua de apă propusă printr-un bransament de apă din țeavă de polietilenă PEID.

Apele pluviale:

Colectarea apelor pluviale se face separat, și anume: o canalizare pluvială cu hidrocarburi de pe Alei auto, trotuare, platforme betonate, parcare betonată și o canalizare pluvială fără hidrocarburi de pe acoperișuri. Colectare apelor pluviale se face cu ajutorul gurilor de scurgere cu grătare cu ramă și rigolelor.

Se propune realizarea colectoarelor pluviale din țeavă de PVC SN4 cu mufă și garnitură de cauciuc pentru etanșare montate îngropat în pământ.

Pentru tratarea apelor pluviale de pe parcare se propune un separator de hidrocarburi cu filtru coalescent, prevăzut și cu un separator de nămol.

Evacuarea apelor pluviale epurate se face în canalul de desecare HCN1638-338530 printr-o gură de vărsare.

Apele pluviale deversate în canalul de desecare HCN1638-338530 vor respecta NTPA 001/2005.

Ape menajere:

Colectarea apelor uzate menajere de la clădirile propuse în prezentul PUZ se face cu colectoare menajere, cu curgere gravitațională din țeavă de PVC SN4 montate îngropat. Pe colectoarele menajere se vor amplasa cămine de vizitare din tuburi de beton prefabricate.

Fiecare clădire se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră propusă, prin câte un racord menajer din țeavă de PVC SN4. Racordurile menajere propuse se vor evacua în căminele de vizitare de pe colectoarele menajere.

Evacuarea apelor uzate menajere se face într-un bazin vidanjabil (BV). Bazinul vidanjabil este etanș și protejat cu materiale anticorozive. Bazinul vidanjabil se vidanjează periodic de un operator specializat prin grija beneficiarului. Apele uzate menajere vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2002.

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua urbană de distribuție existentă în zonă.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

04. ANALIZA DE MEDIU :

Protecția calității apelor:

Nu se estimează surse de poluare a apelor aferente funcțiunii propuse. Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecăre parcele rezultate în parte.

Protecția aerului:

Nu se estimează surse de poluare a aerului aferente funcțiunilor propuse.

Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecăre parcele rezultate în parte.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Funcțiunile propuse nu generează zgomot sau vibrații de natură să perturbe cadrul înconjurător.



Posibilitatea apariției de zgomot și vibrații va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecăre parcele rezultate în parte.

Protecția împotriva radiațiilor:

Nu există surse de radiații ori materiale radioactive, nu este cazul de asigurare a protecției.

Posibilitatea apariției unor radiații va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecăre parcele rezultate în parte.

Protecția solului și subsolului:

Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol, nu este cazul de asigurare a protecției.

Posibilitatea apariției acestui tip de poluanți va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecăre parcele rezultate în parte.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice: nu este cazul.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Nu este cazul.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Deșeurile menajere se colectează în tomberoane și vor fi ridicate de către societatea de salubritate a localității.

Depozitarea temporară în timpul construcției pe amplasament se va face în tomberoane.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Nu se estimează prezenta substanțelor chimice periculoase în zona studiată.

Posibilitatea apariției a acestora va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecăre parcele rezultate în parte.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeuri colectate în pubele specifice se vor colecta deșeurile de către regia de colectare a deșeurilor a localității.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Se vor amenaja zone verzi pe sit de minim 20% din suprafața și se va amenaja corespunzător.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Pe terenul studiat se propune amenajarea zonei verzi în zona de protecție necesare precum și perimetral parcelor. Zonele verzi vor fi amenajate cu iarbă și arbuști.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Se propune amenajarea unui acces corespunzător dimensionat din DC108 spre Sanpaul, care să deservească parcelele studiate.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Datorită funcțiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de această natură.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

Căile de comunicații și zona cu rețelele edilitare vor fi respectate/tratate corespunzător.

Densități și spații verzi raportate la numărul de locuitori din zona analizată

Pentru zona de activități economice-servicii, conform Regulamentului General de Urbanism aprobat, se normează un procent de minim 20% spațiu verde.



II. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR

Strategia de dezvoltare a municipiului Arad a fost definita prin documentatiile de urbanism aprobate in aceasta zona; proiectul de fata urmareste particularizarea acestei strategii la scara mica, a terenului studiat si introducerea acestuia in circuitul functional prin asigurarea conditiilor optime pentru dezvoltare ulterioara.

La scara mai mare, punerea in circuitul functional al terenului studiat deblocheaza subzona si poate mobiliza si alti investitori catre actiune.

Analizarea si posibilitatea implementarii functiunii propuse in contextul zonei

Conform STRATEGIEI DE DEZVOLTARE ECONOMICA, SOCIALA SI DE MEDIU

A MUNICIPIULUI ARAD documentatia prezenta se incadreaza in
OBIECTIVUL STRATEGIC REALIZAREA UNUI HABITAT ECOLOGIC
PRIETENOS FAȚĂ DE LOCUITORI.

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează un cadru pentru activități viitoare. Fiind un PUZ cu funcțiunea de activități economice și servicii se vor crea condiții de optimizare a zonei în dezvoltare.

Fata de zona rezidentiala WESTFIELD, amplasamentul studiat se afla la distanta de aproximativ 1 km, fata de zona de locuinte din Sanpaul la distanta de aprox. 800 m in partea de Nord.

1.b. P.U.Z. se încadrează în prevederile P.U.G. Municipiului Arad;

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință arabil în extravilan, folosinta zonei este în continua schimbare spre un caracter mixt;

1.d. În zona respectiva nu se vor desfășura activități industriale ce utilizează substanțe poluante care să afecteze mediul. Lucrările de construire nu vor afecta mediul pe durata edificării acestora.

1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

2.a) Propunerile din documentația de urbanism prezintă produc efecte cu caracter ireversibil prin edificarea construcțiilor conform cu funcțiunile propuse prin documentatiile de urbanism superioare. Nu există intervențiile cu efect negativ asupra peisajului deoarece pe parcela initiala nu există arbori sau arbusti ce trebuie pastrați. Odata cu construirea celor propuse se vor organiza și măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi, modelate după reguli peisagistice, cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a prevedea spații verzi în total minim 20% din suprafața totală a terenului reglementat.

3. Având în vedere că zona se dezvoltă se studiază traseul Drumului Expres Arad-Oradea care nu afectează studiul de soluție. Drumul expres se afla la distanta de aproximativ 400-500 m în cel mai apropiat punct (spre Nord), iar în partea de Vest fata de amplasamentul studiat se afla artera de circulație propusa ce debusează din Drumul Expres, acesta se continua spre zona industrială. Artera de circulație se afla la mai mult de 100 m fata de terenul studiat.

Contextul zonei nou create poate aduce un plus de dezvoltare a zonei.



III. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITOR

Beneficiarul parcelei va suporta costurile - sau cota parte din costuri - generate de investitia propusa.

Aici se insumeaza costurile de amenajare accese si racorduri rutiere, retele proprii si racorduri la retele publice, amenajari ale parcelelor, ale zonei canalului precum si alte interventii necesare pentru buna functionare a fiecărei parcele pentru functiunile propuse in prezentul studiu.

IV. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Autoritatea publica locala are sarcina de a administra si intretine elementele aflate in proprietate precum si cele care dupa realizarea investiei din fonduri private vor intra in proprietatea autoritatii publice locale.

CONCLUZII

Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă.

Din punct de vedere al administratiei locale, demararea investitiilor in zona ar aduce plusuri semnificative financiare, de imagine si un management corect al infrastructurii.

În urma studiului efectuat, din punct de vedere economico- social investitia prezintă o serie de aspecte pozitive. Primul este crestere calitatii zonei prin punerea in functiune a unor constructii si amenajari.

Acest lucru facilitează atragerea investitorilor privati, oferind astfel localității si zonei posibilitatea de dezvoltare si crestere.

Intocmit,
arh. Golban Nicoleta

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin