

ETAPA 2

MEMORIU DE PREZENTARE PRIVIND INTOCMIRE P.U.Z.

faza P.U.Z. și R.L.U.

Cuprins :

1. INTRODUCERE
 - 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
 - 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII
 - 1.3. SURSE DOCUMENTARE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
 - 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
 - 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
 - 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
 - 2.4. CIRCULAȚIA
 - 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
 - 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ
 - 2.7. PROBLEME DE MEDIU
 - 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
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. PROTECȚIA MEDIULUI
 - 3.8. REGLEMENTĂRI URBANISTICE SPECIFICE ZONELOR CU RISCURI NATURALE
 - 3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
4. CONCLUZII MĂSURI ÎN CONTINUARE

I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării:*

P.U.Z.- ZONA SERVICII, DEPOZITARE, LOGISTICA SI INDUSTRIE USOARA, NEPOLUANTE.

- *Amplasament:* : RO, Jud. Arad, Extravilan Mun. Arad, Str. Câmpurilor, DC 1348, FN, Nr. Cad. 338066 - Arad
- *Beneficiar:* MINEA DUMITRU
- *Sediu:* DE, Loc. Haag In Oberbayern, Str. Schulstrasse, Nr. 39
- *Proiectant general :* B.I.A. - Marinel Alexandru Grigore
- *Subproiectanți , colaboratori:* STUDIU TOPOGRAFIC - P.F. RUS CRISTINEL
- *Nr. Proiect :* 173/2018
- *Data Proiect:* 17/08/2021

I.2. Obiectul PLANULUI URBANISTIC ZONAL

I.2.1.Solicitari ale temei – program

Beneficiarul intenționează ca pe terenul deținut cu nr. cad 338066 - Arad, situat în extravilanul Municipiului Arad, Str. Câmpurilor, DC 1348, FN din județul Arad, să realizeze o zonă mixtă ce cuprinde prestări servicii, comerț, depozitare, logistică, administrație, sediu societăți comerciale private și industrie nepoluantă. Prezenta documentație este întocmită în vederea reglementării condițiilor urbanistice în baza cărora se va emite autorizația de construire pentru edificarea construcțiilor mai sus menționate.

Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare, regimul de înălțime, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

I.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata

Terenul deținut cu nr. cad 338066-Arad, situat în extravilanul Municipiului Arad, Str. Câmpurilor, DC 1348, FN din județul Arad, are folosința actuală arabil în extravilan conform C.F. nr. 338066 - Arad.

Terenul studiat nu este reglementat din punct de vedere urbanistic nefiind cuprins în PUG Arad și RLU aferent, având destinația de teren agricol în extravilan.

De la limita administrativă a intravilanului Municipiului Arad și până la parcela de teren studiată se observă o continuă dezvoltare a localității către această zonă cu funcțiuni existente compatibile cu cele ale intenției de dezvoltare a beneficiarului.

În cadrul PUG aprobat, sunt stabilite direcțiile principale de dezvoltare în interesul public. Pe același principiu a fost emis și CU nr. 1677 din 17/08/2021 de Primăria Arad, ce stabilește destinația de **ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE, LOGISTICA SI INDUSTRIE USOARA, NEPOLUANTE.**

Prin reglementările generale pentru zone cu acest specific menționăm:

- stabilirea limitelor zonei trupului izolat, azi arabil în extravilan,
- instituirea restricțiilor legale până la aprobarea documentațiilor de urbanism,
- stabilirea și delimitarea zonelor, subzonelor ca areal și destinație, conform solicitărilor beneficiarului,
- trasee rutiere și pietonale,

- poziționarea noilor construcții din zonă,
- asigurarea cu utilități,
- controlul și protecția mediului

Pentru identificarea investiției s-a luat în studiu o zonă de 40.133,36 mp care să cuprindă toate vecinătățile relevante față de incinta reglementată denumită Limita P.U.Z..

Parcela de teren propusă reglementărilor urbanistice are aria de 5984 mp și este delimitată după cum urmează:

NORD - parcele de teren arabile în extravilan cu nr. cad. 338059 și 338063. Parcelele de teren sunt reglementate prin PUZ - ZONA PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE, BIROURI ȘI ANEXE, aprobat prin HCL nr. 75 din 31/03/2014.

SUD - parcela de teren arabil în extravilan cu nr. cad. 338067

VEST - canal de irigații Cn 1347 cu nr. cad. 338071 și zona de protecție a canalului spațiu verde de aliniament cu nr. cad. 338049

EST - Str. Câmpurilor - DC 1348 - drum macadam cu nr. cad. 333518

Reglementările urbanistice studiate pentru parcela cu nr. cad. 338066-Arad va ține cont de reglementările urbanistice aprobate de pe parcelele imediat învecinate cu nr cad. 338059 și 338063 situate la nord de acesta. Accesul la incintă se va face de pe latura de est a incintei prin amenajarea unei intersecții propuse cu str. Câmpurilor - DC 1348.

I.3 Surse de documentare

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- Prevederile legii nr. 350/2001 rep., legii 50/91 rep., HGR nr. 525/96.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 0010-2000 și avizat în conformitate cu Legea Nr. 350/2001 rep. modif. cu OG nr. 27/2008.
- ORD. MDRT nr. 2701/2010.
- Ridicarea topografică – elaborat de P.F. RUS CRISTINEL, AUT. RO-AR-F 0041 / 2010
- PUZ - Construire zonă prestări servicii, depozitare, birouri și anexe - aprobat prin HCLA nr. 75 din 31/03/2014 pentru parcelele cu nr. cad. 338059 & 338063
- PUZ - Construire zona servicii, depozitare produse nepoluante - aprobat prin HCLA nr. 233 din 17/09/2010 pentru parcela cu nr. cad. 305923
- Conform Regulamentului PUG Arad, destinația terenului este arabil în extravilan.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1. Evoluția zonei

Atestat documentar din 1131, orașul Arad este situat în vestul României, pe malul Mureșului, la intersecția drumurilor N-S (Crișana - Banat) și E-V (Transilvania - Europa Centrala). Conform datelor GPS este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică.

Din 1834 este declarat oraș liber regesc, dar adevărata înflorire a orașului are loc între 1870 - 1910. După 1920, este cuprins în intravilan și cartierul Gai, dar limitele N-V ale orașului sunt, practic și astăzi, la cca. 600 m Sud de DJ 709C ce duce spre Iratoș / Variaș.

Zona cu propuneri, ca și cele înconjurătoare a avut destinația de teren agricol, în extravilan.

Terenul studiat nu este reglementat din punct de vedere urbanistic nefiind cuprins în PUG Arad și RLU aferent, având destinația de teren agricol în extravilan.

Proprietarii terenurilor învecinate au întocmit PUZ-uri pentru realizarea unor zone de servicii, depozitare, logistică, industrie ușoară nepoluate și dotări, idee preluată și de proprietarul parcelei studiate (beneficiarul prezentei documentații).

II.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se găsește în extravilanul municipiului Arad, la o distanță de aproximativ 400 m față de limita nordică a intravilanului, respectiv strada Câmpurilor și DC 1348, prin care se stabilesc legăturile cu orașul. Terenul este accesibil dinspre Est de pe drumuri existente - str. Câmpurilor și DC 1348, parțial amenajate, legate de străzile din zonă, care traversează canalul Cn 1347 la limita intravilanului.

Distanțe față de zone de protecție importante existente:

- Distanța față de Aeroportul Internațional Arad în linie dreaptă : aproximativ 5,3 Km
- Distanța față de zona protejată Lunca Mureșului (pădurea Ceala) în linie dreaptă : 6,0 Km
- Distanța față de Cetatea Aradului în linie dreaptă : 6,1 Km
- Distanța față de zona rezidențială cartierul Gai a municipiului Arad în linie dreaptă : 0,65 Km

II.3. Elemente ale cadrului natural

II.3.1. Aspecte generale

Terenul pe care urmează să realizeze investiția, având suprafața 5984 mp, nu există construcții și este situat într-o zonă care nu face parte din rețeaua de zone naturale protejate. Zona este constituită din terenuri arabile, cultivate cu cereale sau plante tehnice, în sistem intensiv și/sau pășuni și terenuri unde funcționează deja unități economice de tipul industrie ușoară, depozitare și servicii.

Relația amplasamentului în raport cu elementele cadrului natural din zonă este una neutră, acesta neavând calități care să necesite măsuri specifice de integrare. Trăsăturile determinante ale cadrului natural din vecinătate sunt următoarele :

- terenul plat
 - absența vegetației arboricole (copaci, tufișuri), cu excepția unor grupuri de tufișuri crescute spontan pe terenurile necultivate
 - absența riscurilor naturale
 - cutremure
 - inundații
 - alunecări de teren
 - clima relativ blândă (temperat continentală cu influențe mediteraneene și polare)
 - zonele joase au fost drenate prin rețele de canale de irigații, unul dintre acesta este Cn 1347 situat la Vest de parcela de teren studiată, la o distanță medie de aproximativ 4,70 m.
- Apreciem că zona poate adăposti funcțiunile propuse, după luarea măsurilor corespunzătoare de asigurare cu utilități.

II.3.2. Relief, hidrografie, vegetație

Terenul din zonă este relativ plat. Cotele de nivel în zona cu propuneri ale terenului studiat variază între 105,63 - 106,98 NMN.

În prezent terenul este acoperit cu vegetație crescută spontan pe suprafața necultivată. Între canal și terenul studiat precum și cele vecine (nord-sud) este o fâșie de teren de protecție a canalului acoperită cu vegetație de

aliniament specifică terenului inundabil și vegetație de tip arbuști. Malul canalului este relativ neamenajat. Intre drumul de circulație DC 1348 și terenul studiat precum și cele vecine (nord-sud) este o fâșie de teren neamenajat acoperit cu vegetație spontană de tip fâneață.

II.3.3. Analiză geotehnică

a. Introducere

a.1. Prezentul referat geotehnic face obiectul cercetării terenului de fundare la PUZ - Construire zonă servicii, depozitare produse nepoluante, Referat Geotehnic nr. 467/2014, elaborat de Atelier A.

a.2. Cercetarea terenului s-a făcut cu un foraj manual Ø 8 5/8 până la adâncimea de 5,00 m.

a.3. Conform ordinului nr. 1216, normativ privind exigențele și metodele cercetărilor geotehnice a terenurilor de fundare - Indicativ NP-074/2002, amplasamentul cercetat se încadrează în norma unui factor de risc geotehnic redus, iar vecinătățile sunt fără riscuri.

b. Date generale

b.1. Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea: Arad, extravilan, FN, parcela cu nr. cad. 338066.

b.2. Din punct de vedere geomorfologic, terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

b.3. Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca. 1000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafață, de cca. 250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen), prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masă, de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

b.4. Din punct de vedere hidrologic amplasamentul se situează în zona unde alternanța de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

b.5. Conform normativului P100-1/2006, construcțiile se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $a_g=0,20g$, perioada de colț $T_c=0,7$ sec.

b.6. Adâncimea de îngheț - dezgheț a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80 m.

c. Stratificația terenului și caracteristicile fizico-mecanice

Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj manual (conform planului de situație cu amplasamentul lucrărilor de teren, anexat prezentului studiu).

Forajul F1, umplutura are grosimea de -2,60 m, iar până la adâncimea de -3,60 m s-a interceptat un strat de argilă prăfoasă nisipoasă cafenie - gălbui plastic consistent, iar până în baza forajului, s-a întâlnit nisip cu pietriș și bolovăniș cafeniu-gălbui, saturat de îndesare medie.

d. Apa subterană

Apa subterană a fost interceptată în forajele efectuate (luna ianuarie 2014) la adâncimea de -2,90 m.

Variația nivelului apei subterane este legată, de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș.

Se prevede un regim maxim ascensional până la adâncimea de -1,60 m față de CTN.

e. Concluzii și recomandări

Stratificația terenului de pe amplasament este redată amănunțit la finele studiului anexat, pe fișele forajului.

Din analiza rezultatelor obținute cu lucrările de cercetare ale terenului de fundare, se desprind următoarele aspecte mai importante: stratul de umplură (pământ vegetal) are grosimea de 2,60 m, urmat de un strat de argilă prăfoasă nisipoasă de până la 1,00 m grosime. Urmează un complex de nisip cu pietriș și bolovăniș.

II.3.4. Riscuri naturale

Zona nu este supusă la alunecări de teren ample, accidental pot apărea prăbușiri locale ale malului canalului Cn 1347. Depozite neautorizate de gunoaie sau deșeuri de construcții există în zonă, dar de mică amploare.

Considerăm util - pentru evitarea problemelor - următoarele:

- ridicare CTS la 106,20 NMN minim, 106,60 NMN mediu,
- realizare demisoluri / subsoluri până la adâncimea de -2,60 m față de CTN.
Totodată, nu trebuie omis faptul că:
- sunt în derulare și alte investiții în zonă (la S de amplasamentul studiat este PUZ aprobat pentru Construire zona servicii, depozitare produse nepoluante pe o suprafață de 2,3 ha,
- la Est - PUD Zona industrială UTA 2, ca parte a PUZ Extindere Zona industrială Nord,
- creșterea ocupării terenului cu construcții, drumuri, platforme, etc grăbește substanțial deversarea apelor pluviale.

II.4. Circulația / Căi de comunicații

II.4.1. Circulația rutieră

În prezent, accesul carosabil la parcela de teren cu nr. cad. 338066 - Arad aflată în studiul prezentei documentații de tip P.U.Z. se face direct din drumul comunal DC 1348 continuare a str. Câmpurilor din intravilan.

Drumul DC 1348 continuă str. Câmpurilor din intravilan și pornește din drumul județean DJ 709C Arad-Irațos prin intermediul unei intersecții în T sau mai precis Y și se continuă spre Sud devenind drum agricol de pământ deservind terenurile agricole situate la Sud de Municipiul Arad. La nivel macro acesta se leagă de alte drumuri agricole ce pornesc din alte localități ale județului Arad (Irațos, Sânpaul)

Zona studiată se alipește cartierului Gai, dar nu este legată direct-funcțional de acesta. Legatura amplasamentului cu cartierul Gai se face la marginea estică a acestuia numai prin str. Câmpurilor și în continuare DJ 709C.

În zonă se mai găsesc 2-3 drumuri agricole, neamenajate, ce pot prelua un trafic ocazional. Toate converg către str. Câmpurilor, DJ 709C, Arad-Irațos.

Drumul este asfaltat până la ieșirea din intravilanul Municipiului Arad. De aici până la terenul studiat este o porțiune de drum macadam de cca. 200 m. Lățimea acestuia variază de la 4 la 7 m conform date topografice, lucrările de modernizare efectuate în urmă cu mai mulți ani au avut în vedere și lărgirea prospectului până la 7 m.

Conform adresei Nr. 39254 din 09.07.2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad sub nr. 30755/2013, răspuns la adresa beneficiarului documentației PUZ - Construire zonă prestări servicii, depozitare, birouri și anexe - aprobat prin HCLA nr. 75 din 31/03/2014 pentru parcelele cu nr. cad. 338059 & 338063, drumul comunal DC 1348 are o lățime de 7 m, deci are profilul corespunzător amenajării a două benzi de circulație și se află în proprietatea Municipiului Arad, deservind proprietarii terenurilor din parcelele A1342, A1364, A1336, A1351.

Traficul rutier este normal fiind utilizat doar de cei interesați în zonă.

II.5 Ocuparea terenurilor

II.5.1. Funcțiuni în zonă, relaționări între funcțiuni

În prezent, parcela de teren pentru care se realizează documentația, conform cărții funciare nr. 338066 - Arad, are folosința de teren agricol în extravilan.

Pe parcela de teren nu există construcții sau amenajări. Terenul nu este traversat de rețele edilitare. Pe teren nu există utilități.

Zona studiată în scopul evidențierii modului de integrare al investiției în zonă are suprafața de **40.133,36** mp. Funcțiunile identificate în această zonă sunt următoarele:

- teren arabil în extravilan cu nr. cad. 338066 - Arad = incintă propusă pentru reglementări urbanistice
- teren arabil în extravilan cu nr. cad. 338063, 338059 - Arad = la Nord de incintă cu reglementări urbanistice - PUZ aprobat nr. 75 din 31/03/2014.
- teren arabil în extravilan cu nr. cad. 338067 - Arad = la Sud de incintă

- canal irigații - Cn 1347 cu nr. cad. 338071 - Arad și teren spațiu verde de protecție canal cu nr. cad. 338049 - Arad = la Vest de incintă
- circulație rutieră - drum comunal - DC 1348 cu nr. cad. 333518 - Arad = la Est de incintă
- rețea electrică LEA - în extremitatea vestică a incintei, există o priză funcțională de curent trifazic pentru lucrări agricole. Nu există rețea electrică pe drumul Dc 1348.

În zonă au fost aprobate următoarele PUZ-uri:

- PUZ - Construire zonă prestări servicii, depozitare, birouri și anexe pentru parcelele cu nr. cad. 338059 și 338063 - Arad situate în limita zonei studiate la Nord de incintă - H.C.L.A. nr. 75 din 31/03/2014
- PUZ - Construire zonă servicii, depozitare produse nepoluante pentru parcela cu nr. cad. 338075 - Arad situată în afara limitei zonei studiate la Sud de incintă - HCLA NR. 233 din 17/09/2010

Vecinătățile enumerate anterior impun următoarele retrageri:

- canal irigații - Cn1347 - interdicție de construire 2,50 m din taluz - incinta studiată nu este afectată deoarece zona de interdicție cuprinde doar spațiul verde de protecție al canalului.
- PUZ aprobat Construire zonă prestări servicii, depozitare, birouri și anexe pentru parcelele cu nr. cad. 338059 și 338063 - Arad situate în limita zonei studiate la Nord de incintă - retragere aliniament stradal pentru zonele propuse construibile între 22,00 - 27,00 m de la axul drumului.

Traseele edilitare sunt amplasate paralel cu strada și pe domeniul public. Acestea cuprind următoarele: rețea electrică LEA, canal irigații

De la limita estică a parcelei de teren și până la drumul comunal DC 1348 există o fâșie de teren lată de aproximativ 4 m care poate să servească la reprofilarea prospectului drumului și/sau zonă cu protecție vegetală de aliniament de-a lungul drumului. Din punct de vedere cadastral aceasta aparține de domeniul public.

În zona studiată nu există riscuri naturale. Acest fapt reiese și din configurația teritoriului studiată în raportul geotehnic.

În zona studiată nu există difuncționalități între funcțiunea propusă în incintă și cele existente în zonă, remarcându-se tendința existentă de schimbare a destinațiilor terenurilor din arabil în curți construcții cu destinația servicii, depozitare, industrie ușoară nepoluantă. Drumul comunal DC 1348 asigură un bun acces la incinta studiată.

II.5.2. Gradul de ocupare a zonei. Aspecte calitative ale fondului construit

În perimetrul zonei studiate se găsește preponderent teren arabil în extravilan, needificat și căi de circulație. Având în vedere această densitate scăzută a edificării nu pot fi identificate aspecte calitative ale fondului construit în limita zonei studiate.

Cele mai apropiate clădiri sunt situate în afara limitei PUZ studiate, la aproximativ 200 m la Sud de incinta studiată - construcții cu funcțiunea de anexe la exploatarea agricolă și aproximativ 200 m la Nord de incinta studiată - construcții cu funcțiunea de depozitare, logistică, servicii, comerț, dotări.

În zona studiată se delimitează foarte clar 3 tipuri de funcțiuni:

1. de la 650 m la Sud-Vest de incinta studiată - intravilan zonă rezidențială - cartierul Gai din Arad
 - 2.1. de la 25 m la Sud de incinta studiată - extravilan zonă cu funcțiunea de depozitare, logistică, servicii, comerț, dotări
 - 2.2. de la 400 m la Sud de incinta studiată - intravilan zonă cu funcțiunea de depozitare, logistică, servicii, comerț, dotări.
3. restul - terenuri agricole - libere de construcții sau cu construcții izolate anexe la exploatarea agricolă

II.5.3. Asigurarea cu servicii a zonei

Nu există un sistem unitar de servicii de utilități zilnice sau săptămânale (ele se găsesc parțial pe DN 7, Metro-Praktiker, 3-4 Km), dar nici cele pentru servicii cotidiene (bănci, administrație descentralizată, servicii medicale, etc). Nu sunt în vecinătate zone sau cartiere de blocuri cu locuințe colective, deci nici spații verzi amenajate sau dotări de cartier.

În zonă se găsesc următoarele dotări edilitare:

- rețea electrică LEA - în extremitatea vestică a incintei, există o priză funcțională de curent trifazic pentru lucrări agricole. Nu există rețea electrică de-a lungul drumului Dc 1348. La 25 m Sud de incinta studiată există rețea electrică LEA cu bransament pentru zona cu funcțiunea de depozitare, logistică, servicii, comerț, dotări existentă.
- canal irigații ape pluviale Cn 1347

II.5.4. Asigurarea cu spații verzi

În perimetrul zonei studiate nu există spații verzi amenajate, doar zone verzi de protecție ale DC 1348 și Cn1347.

II.5.5. Principalele disfuncționalități

Se pot menționa următoarele necesități în vederea dezvoltării zonei studiate, având tendința existentă de schimbare a destinațiilor terenurilor din arabil în curți construcții cu destinația servicii, depozitare, industrie ușoară nepoluantă:

- necesitatea lărgirii prospectului stradal până la 7 m al drumului comunal DC1348 și amenajarea acestuia prin extinderea suprafeței asfaltate existente din intravilan către extravilan spre incinta studiată, deoarece la momentul de față prospectul stradal variază între 4 și 7 m.
- necesitatea adoptării de soluții locale pentru asigurarea următoarelor dotări edilitare: canalizare pluvială, canalizare menajeră, apă potabilă, gaze.

II.6 Echipare tehnico-edilitară

II.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Zona nu dispune de rețea de alimentare cu apă deoarece nu a avut până acum o destinație care să necesite această dotare, dar adiacent str. Câmpurilor, în cartierul Gai, există rețea de apă potabilă, parte a sistemului municipal. Conform informațiilor furnizate de Compania de Apă Arad, zona cea mai apropiată unde se găsește rețea de alimentare cu apă, parte din rețeaua municipală, este strada Câmpurilor în suprapunere cu DJ 709C, aflată la o distanță de aproximativ 800 m de terenul studiat. Prin PUZ aprobat - Construire zonă servicii, depozitare produse nepoluante pentru parcela cu nr. cad. 338075 - Arad situată în afara limitei zonei studiate la Sud de incintă - HCLA NR. 233 din 17/09/2010 și PUZ aprobat - PUZ - Construire zonă prestări servicii, depozitare, birouri și anexe pentru parcelele cu nr. cad. 338059 și 338063 - Arad situate în limita zonei studiate la Nord de incintă - H.C.L.A. nr. 75 din 31/03/2014 s-au prevăzut extinderea rețelei stradale existente în intravilanul localității de pe strada Câmpurilor, până la amplasament la o capacitate care să poată deservi atât zona, cât și pe eventualii viitori consumatori.

II.6.2. Canalizare menajeră

Situația este similară ca și context și cauzalitate cu cea de la apă potabilă. Sublinem faptul că în zona Gai, canalizarea menajeră existentă este la distanță și cu 0,3 - 1,0 m peste cota terenului din zona studiată. Prin PUZ aprobat - Construire zonă servicii, depozitare produse nepoluante pentru parcela cu nr. cad. 338075 - Arad situată în afara limitei zonei studiate la Sud de incintă - HCLA NR. 233 din 17/09/2010 și PUZ aprobat - PUZ - Construire zonă prestări servicii, depozitare, birouri și anexe pentru parcelele cu nr. cad. 338059 și 338063 - Arad situate în limita zonei studiate la Nord de incintă - H.C.L.A. nr. 75 din 31/03/2014 s-au prevăzut extinderea rețelei stradale existente în intravilanul localității de pe strada Câmpurilor, până la amplasament în vederea preluării și transmiterii apei menajere la stația de epurare orășenească.

II.6.3. Canalizare pluvială

Canalizare pluvială nu există în zonă, nici pe teren, nici pe drumurile de acces indiferent de clasificare. Toate apele meteorice se descarcă în canalele de irigații existente (adiacent Vest incintei Cn 1347 și aproximativ 500 m la Est de incintă) sau sunt absorbite de terenurile agricole.

Nici cartierul Gai, la N de intersecția centurii (DN7) cu str. Câmpurilor (DJ709C), nu dispune de racord la un sistem centralizat, canalul Cn1322 (IER) fiind principalul colector pluvial.

II.6.4. Alimentare cu energie electrică

Rețea electrică LEA - în extremitatea vestică a incintei, există o priză funcțională de curent trifazic pentru lucrări agricole. Instalarea unui transformator, ar face posibil racordul clădirilor propuse în incinta studiată, pentru asigurarea iluminatului. Nu există rețea electrică pe drumul Dc 1348.

II.6.5. Alimentare cu gaze

Nu există rețele de joasă sau medie presiune pe amplasament sau în vecinătăți. Clădirile de pe strada Câmpurilor (DJ709C) au racorduri de gaz pentru bucătărie și încălzire +ACM. Distanța până la ele este de peste 800 m. Rețeaua de gaze de înaltă presiune Arad-Iratoș este la peste 1600 m de amplasament, deci amplasamentul este în afara zonei de restricție de 200 + 200 m față de conductă.

II.6.6. Telecomunicații

În zonă, adiacent străzii Câmpurilor, există o linie telefonică aeriană la cca. 800 m Sud de incinta cu propuneri.

II.6.7. Alimentarea cu energie termică

Nici în zona studiată și nici în apropiere nu există rețea, producător, distribuitor sau utilizator de energie termică centralizată.

Magistralele de abur ce leagă CET cu Zona industrială Vest - Arad sunt la peste 2 Km de amplasamentul studiat.

Precizăm: la toate documentațiile de urbansim - PUZ - aprobate, utilitățile propuse erau legate la rețelele centralizate ale orașului, cu excepția pluvialului.

II.6.8. Gospodărie comunală

În zonă, gospodărirea deșeurilor se face prin colectarea și depozitarea temporară la adresă. Evacuarea acestora este realizată de firma de salubritate a localității.

➤ Terenul nu este traversat de trasee edilitare. Pe teren nu există utilități. Lipsa rețelelor de alimentare cu utilități pe terenul studiat nu constituie un impediment în dezvoltarea investiției, urmând ca racordul la rețelele edilitare să se facă prin bransament.

II.7. PROBLEME DE MEDIU - SITUAȚIA EXISTENTĂ

II.7.1. Surse de poluare

II.7.1.1. Poluarea solului - În zona studiată - liberă de construcții sau activități permanente - nu există surse majore sau medii de poluare. Probleme pot apărea datorită eventualelor depozități neautorizate de gunoai sau de îngrășăminte chimice în perioada sezonului agricol.

II.7.1.2. Poluarea apei - Pe lângă elementele de risc menționate la cap. II.7.1.1., nu există alți factori locali ce pot influența negativ apa subterană. Canalul existent, ce în caz de precipitații dirijează apele spre Mureș, nu trece decât pe lângă terenuri agricole și este relativ bine întreținut. În caz de precipitații abundente, apele pot antrena materialele depozitate sau aruncate în porțiunea inundată, în caz de contact cu substanțe chimice, aceasta poate duce la o degradare temporară a calității apei.

II.7.1.3. Poluarea aerului - În zona studiată nu există surse permanente de poluare a aerului (activități industriale cu emisii de fum sau pulberi) terenul având destinație exclusiv agricolă. Poluarea aerului poate apărea accidental, de la focuri deschise în care se ard deșeuri sau materiale periculoase (cauciucuri, materiale plastice, etc)

II.7.1.4. Poluarea sonoră - Poluare sonoră în zonă nu există, dar se poate resimți cu intensitate redusă de la traficul local de pe DJ709C situată la 650 m de amplasament și centura DN7 situată la 950 m de amplasament.

II.7.2. Cadrul natural

II.7.2.1. Relația cadru natural - cadru construit

La data întocmirii documentației, toată zona este liberă de construcții. Nu există drumuri amenajate în incintă ci numai adiacent, nu există acces amenajat din drumul comunal DC 1348.

II.7.2.2. Evidența riscurilor naturale și antropice

Pe ansamblul zonei nu există risc natural major.

Pot apărea risuri minore în zonă, în caz de precipitații abundente, locale, datorită blocării sau neglijarea întreținerii canalelor.

II.7.3. Căi de comunicații

Zona nu dispune de drumuri amenajate corespunzător - asfaltate, iluminate, etc. și nu se preconizează realizarea de artere importante de circulație. Centura Nord-Arad (DN7) este în afara zonei.

Artera majoră din apropiere o constituie str. Câmpurilor (DJ 709C), unde debușează DC 1348, ce asigură accesul spre și de la incinta cu propuneri de reglementări urbanistice.

II.7.4. Echiparea tehnico-edilitară

Conform mențiunilor cuprinse la cap. 2.6., în zonă nu există rețele sau artere majore ale utilităților. Acestea nu pot constitui un risc pentru zonă, situația utilităților fiind prezentată anterior.

Desigur, inexistența utilităților poate constitui o disfuncționalitate.

II.7.5. Valori de patrimoniu, potențial balneo-turistic

În zona studiată nu există valori de patrimoniu, monumente de arhitectură sau zone construite protejate și nici zone, clădiri sau terenuri cu destinație specială sau surse de ape minerale sau termale.

II.8. OPȚIUNI ALE POLULAȚIEI

Fiind vorba de o inițiativă privată nu produce efecte asupra desfășurării vieții publice. Opțiunile populației vor fi exprimate în intervalul de timp în care se vor parcurge etapele de informare a populației prevăzută de Ordinul M.D.R.T. nr.2701/2011 cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Administrația locală, prin intermediul Avizului de oportunitate își va exprima opinia pe care o are față de inițiativa beneficiarului. Valorificarea superioară a terenului va aduce încasări suplimentare la bugetul local.

Punctul de vedere al elaboratorului este că investiția pe care beneficiarul dorește să o inițieze poate fi realizată fără a produce disfuncții față de vecinătăți, urmând pe de altă parte să contribuie la fructificarea unui capital deja investit prin achiziția terenului. Funcțiunea pe care beneficiarul dorește să o inițieze este compatibilă cu celelalte PUZ-uri aprobate în zonă: industrie ușoară, depozitare, servicii.

III. PROPUNERI DE INTERVENȚIE URBANISTICĂ

III.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În scopul elaborării prezentului PUZ au fost realizate următoarele studii de fundamentare:

- ridicare topografică - conform acestuia terenul este relativ plat, fără disfuncționalități,

- studiu geotehnic - conform acestuia natura terenului nu prezintă disfuncționalități, stratificația acestuia fiind propice fundării. Se recomandă ca demisolurile sau subsolurile să fie fondate la adâncimea de maxim -2.20 m față de cota CTN a terenului din cauza nivelului apelor freatice care poate atinge din când în când adâncimea de -2,90 m.

Din analiza datelor obținute din documentațiile de urbanism PUZ aprobate anterior și anume:

- PUZ - Construire zonă prestări servicii, depozitare, birouri și anexe - aprobat prin HCLA nr. 75 din 31/03/2014 pentru parcelele cu nr. cad. 338059 & 338063,

- PUZ - Construire zona servicii, depozitare produse nepoluante - aprobat prin HCLA nr. 233 din 17/09/2010 pentru parcela cu nr. cad. 305923,

se deduce relația corectă cu loturile alăturate și posibilitatea de extindere a intravilanului sub formă de zonă cu funcțiune preponderent industrială situată la Nord de Municipiul Arad și la Nord de centura Nord-Arad (DN7).

III.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Amplasamentul nu este reglementat din punct de vedere urbanistic nefiind cuprins în P.U.G. Arad și R.L.U. aferent. Folosința actuală - arabil în extravilan nu este reglementată din punct de vedere urbanistic. Cele două P.U.Z.-uri aprobate, menționate anterior, reglementează urbanistic izolat în zonă și anume doar incintele delimitate de limitele de proprietate ale parcelelor respective fiind vorba de inițiative cu fonduri private.

III.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural existent în zona studiată nu prezintă potențial peisagistic valoros, nefiind necesare măsuri de punere în valoare ale unor elemente naturale valoroase (vegetație, faună, cursuri de apă, oglinzi de apă, etc.).

Terenul nu prezintă vegetație înaltă (arbori, arbuști) care să necesite a fi tăiată. Vegetația existentă nu împiedică realizarea investiției.

Nu există o relație vizuală favorabilă cu forme de relief sau elemente valoroase de peisaj aflate la distanță.

III.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

III.4.1. Circulația rutieră

Accesul în zonă se face de la Sud de amplasament, ierarhizat, dinspre șoseaua de centură Nord-Arad (DN7) => DJ 709C => strada Câmpurilor => drumul comunal DC 1348.

Pornind de la DJ 709C și până la incinta S.C. Fourinvestors S.R.L. situată imediat după limita intravilanului, strada Câmpurilor și DC 1348 sunt asfaltate având prospect stradal de 7 m, suficient cât să permită o circulație carosabilă normală. Se dorește amenajarea segmentului de drum DC 1348 de la incinta S.C. Fourinvestors S.R.L. până la incinta studiată cu prospect stradal de 7 m și stratificație carosabil corespunzător. Acest obiectiv este enunțat și vizat și în cadrul celor două PUZ-uri din zonă, aprobate, menționate anterior în documentația de față.

Accesul la teren se face direct din DC 1348, situat la Est de incinta studiată. Pentru acest lucru se va reglementa urbanistic un acces la incintă, dinspre DC 1348 gabaritat pentru accesul și ieșirea autocamioanelor în și din incinta precum și posibilitatea reală de virare a unui autocamion de maxim 10-12 m la intrarea și ieșirea în și din incintă ținându-se cont că accesul și ieșirea se va face dinspre și spre Sud. Astfel se modernizează legătura între calea de circulație principală și calea de circulație propusă din incintă.

Organizarea circulației în incinta studiată se va face conform planșei de reglementări. În principiu este propus un inel de circulație rutieră gabaritat pentru circulația autocamioanelor cu posibilități reale de virare atât în

interiorul incintei cât și la intrarea și ieșirea din incintă precum și marcaje de sens de circulație. Pentru virarea autocamioanelor s-a ținut cont de cercuri de întorcere cu rază exterioară de 12 m și rază interioară de 9 m.

Accesul (intrare și ieșire autovehicule în / din incintă) va traversa spațiul verde de protecție de la marginea drumului comunal DC 1348. Această traversare va face parte din lucrarea de modernizare a circulației și se vor realiza conform normativelor de proiectare în vigoare.

III.4.2. Platforme - parcaje - trotuare

Pe sensul de intrare de-a lungul căii de circulație din incintă sunt propuse două platforme late de 2,50 mL pentru parcare auto. În continuare, pe sensul de ieșire de-a lungul căii de circulație din incintă este propusă o platformă lată de 3,50 mL pentru acostare autocamioane, în vederea descărcării-încărcării de marfă din și în autocamioane. Aceasta este propusă în planșa [Propuneri de mobilare] fără a avea rol de obligativitate și va fi cuprinsă în funcție de necesitate în zona constructibilă. În funcție de activități această platformă are posibilitatea de a avea o lățime mai mare și va fi cuprinsă în zona constructibilă. Soluția finală se va efectua la faza DTAC în funcție de necesitățile activităților economice-logistice. Alte parcări vor putea fi prevăzute în zona constructibilă, la faza D.T.A.C., în funcție de modul de organizare a construcțiilor după necesități. Acestea sunt propuse în planșa [Propuneri de mobilare] fără a avea rol de obligativitate. Construcțiile propuse în suprafața prevăzută a fi constructibilă pot avea retrageri de la limita zonei de circulație rutieră din interiorul incintei pentru locuri de parcare. În imediata vecinătate a zonei de acces este propusă o platformă de andocare temporară pentru autospeciale preluare gunoi menajer.

III.4.3. Transportul în comun

La aproximativ 2,0 km S-V există linie de tramvai. Pe str. Câmpurilor există transport în comun cu autobuzul, deci în funcție de necesitate se poate înființa o stație facultativă la intersecția DC1348 cu str. Câmpurilor, stație ce ar putea deservi întreaga zonă.

III.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

III.5.1 Generalități

Investiția pe care beneficiarul intenționează să o dezvolte are în vedere realizarea unei zone cu funcțiunea mixtă de servicii, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică, depozitare, industrie ușoară nepoluantă, pe un teren cu suprafața de 5984 mp. Prin această documentație se stabilesc condițiile de amplasare, regimul de înălțime, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

Pe întreaga suprafață de 5.984 mp există intenția să fie ocupată de construcții, amenajările exterioare aferente și minim 20% spațiu verde amenajat. Accesul carosabil se va realiza din drumul comunal DC 1384 aflat pe latura de Est a incintei, acesta urmând să fie modernizat pe lungimea cuprinsă între acces și stradă.

Suprafața parcelei de teren studiate este formată dintr-o singură parcelă de teren cu nr. cad. 338066 - Arad, având în prezent folosința de teren agricol în extravilan și cu perspective de schimbare de destinație în funcțiunea de curți construcții cu funcțiuni complementare unei zone industriale. Nu se dorește parcelarea acesteia.

Incinta studiată are o formă trapezoidală neregulată. Dimensiunile laturilor sunt: 259,48 m (N), 15,12 m (E), 247,19 m (S) și 34,79 m (V).

Incinta parcelei de teren cu nr. cad. 336066 - Arad se constituie deocamdată ca trup izolat în teritoriu, dar conform datelor existente în zonă ca ansamblu - incinte extravilane deja construite situate lipit de limita intravilanului și PUZ-uri aprobate pe incinte vecine extravilane - există tendința de extindere a intravilanului către această zonă.

III.5.2 Zonificare

Conform celor precizate anterior, zona studiată cuprinde o suprafață cu aria de **40.133,36 mp**, iar incinta studiată - reglementată urbanistic cuprinde o suprafață cu aria de **5.984 mp**.

Suprafața parcelei de teren cu nr. cad. 338066 - Arad urmează să fie organizată sub formă de subunități funcționale, astfel :

➤ ISID1 - subunitate funcțională - zonă construibilă cu funcțiunea mixtă de servicii, dotări, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică, depozitare, industrie ușoară nepoluantă. Aceasta va avea o suprafață de 975,00 mp. Distanțele față de limitele de proprietate sunt următoarele: 157,52 m la Est; 7,00 m la Nord; 3,79⁵ m la Sud; 22,65⁵ m la Vest.

➤ ISID2 - subunitate funcțională - zonă construibilă cu funcțiunea mixtă de servicii, dotări, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică, depozitare, industrie ușoară nepoluantă. Aceasta va avea o suprafață de 771,75 mp. Distanțele față de limitele de proprietate sunt următoarele: 40,52 m la Est; 7,00 m la Nord; 3,50 m la Sud; 113,96⁵ m la Vest.

➤ IS - subunitate funcțională - zonă construibilă pentru zonă servicii, dotări, anexe. Aceasta va avea o suprafață de 7,00 mp. Distanțele față de limitele de proprietate sunt următoarele: 0,30 m la Est; 7,00 m la Nord; 0,50 m la Sud; 244,09 m la Vest. Aceasta va fi utilizată ca anexă / dotare pentru corpul de pază și supraveghere a incintei.

➤ Te1 - subunitate funcțională - dotari tehnico edilitare. Aceasta va avea o suprafață de 5,00 mp. Distanțele față de limitele de proprietate sunt următoarele: 0,65 m la Est; 10,50 m la Nord; 2,25 m la Sud; 244,09 m la Vest. Aceasta va fi utilizată preponderent pentru necesități probabile viitoare de amplasare suprateran Post TRAFU, bransamente cu contor subterane de apă potabilă și amenajări supraterane depozitare deșeurii menajere, rezervoare subterane separare hidrocarburi și colectare ape pluviale de pe platforme.

➤ Te2 - subunitate funcțională - dotari tehnico edilitare. Aceasta va avea o suprafață de 16,00 mp. Distanțele față de limitele de proprietate sunt următoarele: 253,13 m la Est; 0,00 m la Nord; 30,18 m la Sud; 2,35 m la Vest. Aceasta va fi utilizată preponderent pentru necesități de amplasare subterană și supraterană de sisteme de echipare PSI (de stații pompe, rezervoare de incendiu).

➤ SP1 - subunitate funcțională - spațiu verde amenajat. Acesta va avea o suprafață de 702,83 mp.

➤ SP2 - subunitate funcțională - spațiu verde amenajat. Acesta va avea o suprafață de 131,73 mp.

➤ SP3 - subunitate funcțională - spațiu verde amenajat. Acesta va avea o suprafață de 41,07 mp.

➤ SP4 - subunitate funcțională - spațiu verde amenajat. Acesta va avea o suprafață de 415,28 mp.

➤ CCr1 - subunitate funcțională - căi de comunicație rutieră în incintă și acces din DC 1348. Acesta va avea o suprafață de 2.020,92 mp.

➤ CCr2 - subunitate funcțională - platforme parcaje. Acesta va avea o suprafață de 162,50 mp.

➤ CCr3 - subunitate funcțională - platforme parcaje. Acesta va avea o suprafață de 262,50 mp.

➤ CCr4 - subunitate funcțională - platforme parcaje-trotuare. Acesta va avea o suprafață de 91,94 mp.

➤ CCr5 - subunitate funcțională - platforme auto. Acesta va avea o suprafață de 24,79 mp.

➤ CCr6 - subunitate funcțională - platforme auto. Acesta va avea o suprafață de 73,32 mp.

➤ CCr7 - subunitate funcțională - platforme parcaje-trotuare. Acesta va avea o suprafață de 106,40 mp.

➤ CCr8 - subunitate funcțională - platforme trotuare. Acesta va avea o suprafață de 67,50 mp.

➤ CCr9 - subunitate funcțională - platforme trotuare. Acesta va avea o suprafață de 107,50 mp.

III.5.3. Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ					
TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Zonă mixtă : industrie nepoluantă, depozitare, logistică, servicii, dotări, comerț, administrație	8000,00	19,93	9.746,75	24,29
2	Zonă servicii, dotări, anexe	0,00	0,00	7,00	0,02
3	Zonă gospodărire comunală, echipare tehnico-edilitară.	20,00	0,05	41,00	0,10
4	Zonă spații verzi neamenajate	1.636,50	4,08	1.296,36	3,23
5	Zonă spații verzi amenajate	5.968,50	14,87	7.259,41	18,09
6	Zonă arabil în extravilan.	15.984,24	39,83	10.001,23	24,92
7	Zonă luciu apă / canal	1.667,80	4,16	1.667,80	4,16
8	Căi de comunicare rutiere	3.399,42	8,47	5.760,47	14,35
9	Zonă platforme - parcaje - trotuare	3.456,90	8,61	4.353,34	10,84
TOTAL ZONA STUDIATĂ		40.133,36	100,00	40.133,36	100,00

BILANȚ TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATĂ					
TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Zonă mixtă : industrie nepoluantă, depozitare, logistică, servicii, comerț, administrație	0,00	0,00	1.746,75	29,19
2	Zonă servicii, dotări, anexe	0,00	0,00	7,00	0,12
3	Zonă gospodărire comunală, echipare tehnico-edilitară.	0,00	0,00	21,00	0,35
4	Zonă spații verzi neamenajate	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Zonă spații verzi amenajate	0,00	0,00	1.290,91	21,57
6	Zonă arabil în extravilan.	5.984,00	100,00	0,00	0,00
7	Zonă luciu apă / canal	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Căi de comunicare rutiere	0,00	0,00	2.020,92	33,77
9	Zonă platforme - parcaje - trotuare	0,00	0,00	897,42	15,00
TOTAL ZONA STUDIATĂ		5.984,00	100,00	5.984,00	100,00

III.5.4. Retrageri impuse

Subunitățile construite ISID1 și ISID2 vor fi retrase după cum urmează :

- față axul drumului comunal (latura E a incintei) cu 47,87 m
 - față de limita E front stradal cu minimum 40,52 m
 - față de limita N laterală cu minimum 7,00 m
 - față de latura S laterală cu minimum 3,50 m
 - față de latura V cu minimum 22,65 m
-
- Zona de protecție a canalului Cn 1347 cu interdicție de construire - 2,50 m din taluz - nu influențează reglementările urbanistice din incintă.

III.5.5. Ocuparea admisă / interzisă a terenului

- Pe parcelă vor fi amplasate construcții conform planului de reglementări urbanistice - zonificare anexat.
- Spațiu verde amenajat minim 20% față de aria totală a parcelei de teren.
- Amenajări tehnico-edilitare amplasate respectând distanța de protecție față de clădiri și ușor accesibile.
- Nu se vor amplasa clădiri cu înălțimea mai mare de 11 m pentru subunitățile funcționale ISID1 și ISID2.
- Nu se vor amplasa clădiri cu înălțimea mai mare de 6 m pentru subunitățile funcționale IS, Te1, Te2.
- Se pot asigura locuințe de serviciu în conformitate și în limitele Legii 114/1996.
- Nu se vor permite construcții anexe în vederea creșterii animalelor, păsărilor, etc și nici în vederea comercializării lor.
- Nu se vor permite desfășurarea de activități poluante și radioactive și nici de depozitare de materiale poluate sau radioactive.
- Împrejmirile vor fi transparente la stradă, semiopace sau opace către vecini și vor avea înălțimea minim 2,10 m și maxim 2,50 m.
- Pe parcelă vor fi asigurate locuri de parcare conform cap. III.5.6.

III.5.6. Indicatori urbanistici

III.5.6.1. Indicatori urbanistici maxim admiși unitatea - incinta studiată - Z1

- P.O.T. max. propus = 45 %
- C.U.T. max. propus = 1,35 (nu se ia în calcul aria suprafețelor construite subterane)
- Regim de înălțime maxim = S+P+2E
- Înălțimea maximă admisă = 11 m

III.5.7. Asigurarea locurilor de parcare

Pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se vor amenaja platforme betonate/pavate în incinta subunităților ISID1, ISID2 în funcție de cerințele funcționale ale utilizatorului și în interiorul subunităților funcționale Ccr2, Ccr3 și Ccr4 special amenajate în acest scop. În cadrul acestor platforme, se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturism de mici dimensiuni și zone de staționare pentru autocamioane de transport marfă. Numărul locurilor de parcare se va determina în funcție de activitățile desfășurate în clădirile propuse, respectându-se prevederile H.G. 525/1996 - anexa 5 republicată și anume:

- Pentru comerț / servicii:
 - 1 loc de parcare la 200 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mici de 400 mp.
 - 1 loc de parcare la 100 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 400-600 mp.
 - 1 loc de parcare la 50 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 600-2.000 mp.
 - 1 loc de parcare la 40 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mari de 2.000 mp.
- Pentru depozitare / logistică / industrie nepoluantă :
 - 1 loc de parcare la 25 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 10-100 mp.
 - 1 loc de parcare la 150 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 100-1000 mp.
 - 1 loc de parcare la 100 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mari de 1.000 mp.
- Sunt admise locuri de parcare deschise, dar acoperite la parterul sau demisolul construcțiilor.

III.5.8 Date tehnice construcții

- Fațade
Pentru fațade se pot utiliza următoarele materiale de construcție: tencuieli decorative, placaje ceramice, piatră, compozit, panouri tablă cutată, ondulată, plană.
Pentru tâmplăriile exterioare se pot utiliza următoarele materiale: PVC, AL, Lemn stratificat.
- Acoperișuri

Pentru învelitori se pot utiliza următoarele materiale de construcții: panouri tablă cutată, fălțuită, membrane hidroizolatoare.

- **Imprejmuiri**

Materiale de construcție pentru împrejmuiri transparente: plasă rigidă prefabricată zincată fixată pe stâlpi din țevă metalică.

Materiale de construcție pentru împrejmuiri opace sau semiopace: panouri prefabricate beton fixată pe stâlpi din beton prefabricat, panouri din lemn.

- **Spații verzi amenajate**

Terenurile destinate spațiilor verzi se vor amenaja într-o manieră peisagera decorativă cu valoare ambientală și ornamentală.

- **Amenajări pentru infrastructură**

Infrastructura utilităților se va face subteran în incinta proprietății.

- **Construcții supraterane destinate echipamentelor edilitare**

Fiind vorba de construcții de mici dimensiuni ce adăpostesc doar o camera tehnică pentru acestea se pot utiliza construcții de tipul container metalic vopsit sau construcții din bolțari de beton. Se recomandă ca în amenajarea peisagistică să fie prevăzute plantații de protecție/ascundere a construcțiilor cu acest caracter. Se admit panouri decorative, trafor, pergole plantate.

III.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

III.6.1. Generalități

Pentru a crea condiții reale de funcționare și a asigura utilitățile de toate categoriile la calitatea impusă de normele UE privind dezvoltarea durabilă, în funcție de context și posibilități, acestea se propun a fi rezolvate prin racord la utilitățile orașului (excepție pluvialul) prin extinderea rețelelor de la punctele cele mai apropiate față de amplasamentul studiat.

Toate utilitățile se vor realiza pe baza contractuală semnată de comun acord cu furnizorii de utilități edilitare. Punerea în funcțiune a construcțiilor se va face numai după asigurarea utilităților în conformitate cu legislația în vigoare privind igiena și siguranța în muncă și exploatare.

Debitele finale + punctul de racord se vor determina la faza D.T.A.C. premegătoare fazei PUZ în funcție de destinație conform avize furnizori.

III.6.2. Alimentare cu apă

Extinderea rețelei stradale existente în intravilanul municipiului, pe strada Câmpurilor, pe DC 1348, din dreptul incintei S.C. FOUR INVESTORS S.R.L. până la amplasament, cca. 200 ml, la o capacitate ce să poată servi atât incinta studiată cât și eventualii consumatori din imediata vecinătate a sa. Rezolvarea este aparent mai scumpă, dar prezintă următoarele avantaje: sursa de apă este permanentă, la calitatea cerută de norme, nu necesită costuri de întreținere în exploatare.

Pentru finalizare, se va obține avizul de principiu al furnizorului CA Arad pentru această lucrare ce trebuie finalizată la recepția primei clădiri din zona cu propuneri aferentă prezentului PUZ.

Calculul necesarului de apă se face după SR 1343/95 și STAS 1478/90 și cuprinde elementele pentru: nevoi gospodărești, publice, întreținere spații verzi, întreținere restituție de apă, rezervă de incendiu.

Necesarul de apă pentru stingerea incendiului din exterior va fi asigurat prin utilaje publice de stins incendiul, propunându-se instalarea de hidranți stradali supraterani pe barele de rețea. La utilajele publice de stins incendiul, se va putea asigura debitul de incendiu normat de 5,0 l/s / hidrant și 0,7 bar presiune de funcționare.

Alimentarea cu apă potabilă la incintă se va face apoi printr-un racord de tipul PEHD la rețeaua edilitară extinsă de la marginea drumului DC 1348 (rețea extinsă conform propunerilor anterioare). Rețelele de apă din incintă se vor poza subteran prin subtraversare de la branșament la clădiri cu conducte de tipul PEHD. La interior se vor proiecta conducte de tipul PPR-Pn20. Branșamentul se va realiza printr-un cămin de apă amplasat la limita de proprietate a obiectivului în subunitatea funcțională Te1, prevăzut cu contor de apă, cu acces permanent din exterior.

III.6.3. Canalizare menajeră

Extinderea rețelei de canalizare menajeră a municipiului cu cca. 200 m din dreptul incintei S.C. FOU INVESTORS S.R.L. până la incinta studiată, în vederea preluării și transmiterii apei menajere la stația de epurare a municipiului.

Conducta va fi dimensionată astfel încât să permită racordarea tuturor consumatorilor de pe DC 1348 respectiv str. Câmpurilor până la zona BAT.

Rețelele de canalizare menajeră din incinta se vor poza subteran prin subtraversare de la clădiri la rezervorul ecologic vidanjabil. Acestea vor fi de tipul PVC, PE și PP neplastificate.

III.6.4. Canalizare pluvială

Se menține situația existentă ca soluție tehnică pentru canalizarea pluvială și anume descărcarea gravitațională prin rigole și canale deschise a apei provenită din precipitații în emisarul de la Vest de incintă - Cn 1347. Subliniem faptul că destinația inițială a acestor canale este tocmai aceea de a prelua surplusul de ape pluviale. În plus, conform propunerilor de mobilare a loturilor, drumuri, platforme, etc, minim 20% din suprafața totală rămâne zonă verde ce absoarbe, în majoritatea cazurilor, toată precipitația căzută în zonă.

Ca funcționare tehnică, se preconizează colectarea precipitațiilor de pe clădiri, prin jgheaburi, burlane, rigole spre Cn 1347 și DC 1348, care este flancat de rigole ce conduc apa la emisar. Înainte de deversare, apele colectate de pe platformele carosabile vor fi trecute prin separator de nisip, grăsimi, uleiuri, plus un bazin de retenție de min. 20 mc.

Bazinele de retenție cât și separatoarele de nisip, grăsimi, uleiuri se vor amplasa în subunitățile funcționabile Te1 și Te2. În subunitatea Te2 situată la limita N-V a incintei este prevăzut și amplasamentul posibil al sistemelor suplimentare de stingere a incendiului. În acest caz apele pluviale colectate bazinele de retenție se pot utiliza și ca rezervoare de stingere incendiu unificându-se două chestiuni tehnice într-o singură rezolvare tehnică.

La fiecare trecere carosabilă peste rigole se prevede întubarea rigolei cu tuburi de min. Ø800.

III.6.5. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordare/branșament la rețeaua electrică aeriană existentă prin intermediul unui transformator de tipul BMPT de 40A ce urmează a fi executat la limita de proprietate, cu acces permanent din exterior, în regim de tarif de racordare prin distribuitorul de energie electrică.

Parametrii energetici ai noului consumator se preconizează a fi următorii: tensiunea de alimentare $U=400/230V$, puterea instalată P_i = aprox. 35 kW, putere absorbită P_{abs} = aprox. 17 kw.

Parametrii energetici sunt calculați estimativ pentru circuitele electrice ce vor pleca din tablourile de siguranță de tipul: priză, forță, iluminat, iluminat de siguranță și împământare cu priză de pământ de max. 4 ohm. La rândul lor tablourile de siguranță vor fi conectate prin circuite subterane la transformatorul electric menționat mai sus.

În extremitatea vestică a incintei, există o priză funcțională de curent trifazic pentru lucrări agricole (rețeaua electrică LEA). Instalarea unui transformator, ar face posibil racordul clădirilor propuse în incinta studiată, pentru asigurarea iluminatului. Nu există rețea electrică pe drumul Dc 1348. Branșamentul va fi prevăzut cu contor electric amplasat în subunitatea funcțională Te1 situată la limita S-E a incintei lipit de DC 1348. În momentul în care rețeaua electrică se va extinde din strada Câmpurilor până la drumul Dc 1348, care este în prelungirea acesteia, până la incinta studiată atunci branșamentul electric se va realiza din Dc 1348 prin intermediul unui post de transformare amplasat tot în subunitatea funcțională Te1.

III.6.6. Telecomunicații

În zona studiată se prevăd amplificări și extinderi de rețele telefonice pentru a se asigura tuturor utilizatorilor din zonă posibilitatea de racordare la linii telefonice și internet.

III.6.7. Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul. Încălzirea spațiilor se va face pe centrale individuale cu ulei ars sau peleți. Această soluție este cea mai avantajoasă din punct de vedere economic față de alte forme de energie.

III.6.8. Alimentarea cu energie termică

Nu este cazul. Nu se propune utilizarea energiei termice produsă centralizat - termoficarea cartierului - atât din lipsa sursei cât și pentru evitarea dependenței de un furnizor aflat la peste 5 km. Clădirile din incintă se propun a fi încălzite prin centrale proprii.

În situații deosebite se pot prevedea și instalații de aer condiționat și climatizare. Se admite încălzirea cu combustibil solid sau lichid și utilizarea surselor alternative ca panouri solare sau energie eoliană.

III.6.9. Gospodărire comunală

III.6.9.1. Deșeuri menajere

Conform regulamentului de salubritate al Municipiului Arad se prevede colectarea în recipiente speciale a deșeurilor, transportul și depozitarea acestora în rampa municipală de gunoi. Subunitatea funcțională Te1 amplasată la limita S-E a incintei, este prevăzută să fie locul de depozitare temporară, selectivă a gunoierului menajer.

Deșeurile menajere vor fi evacuate în baza unui contract cu societatea care asigură salubritatea orașului. Pentru depozitarea lor temporară se va realiza o platformă închisă.

III.6.9.2. Deșeuri industriale

Nu sunt permise activități industriale poluante. Deșeurile de tipul ambalaje, plastic, hârtie, textile, etc sunt supuse aceluiași regim de colectare și transport ca și gunoierul menajer stradal. Pentru deșeuri de tipul materiale feroase, sticlă, cauciucuri, etc acestea se vor colecta în unitatea funcțională în containere speciale urmând să fie transportate de către beneficiar sau în baza unui contract de prestări servicii către unități private de reciclare.

III.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

III.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

III.7.1.1. Protecția solului și apei

Poluarea solului și apei nu este posibilă, deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități generatoare de noxe periculoase pentru sol,
- toate sursele de apă - menajeră, pluvială, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în stații de epurare sau emisari naturali,
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita, în combinație cu precipitațiile, calitatea apei sau a solului, unitățile economice din zonă, având autorizație de funcționare și acord de mediu,
- în zonă toți consumatorii de apă sunt sau vor fi racordați la sistemul municipal de distribuție a apei potabile.

Pentru scurgerea apelor pluviale din incintă se vor realiza rigole perimetrice în jurul clădirilor și la marginea platformei betonate, respectiv calea de circulație rutieră, racordate subteran la un sistem proiectat de scurgere și colectare a apelor meteorice. Apele de pe platforme vor fi filtrate în separator de uleiuri și hidrocarburi și colectate într-un bazin proiectat din incintă. Zona unde va fi amplasat bazinul și separatorul de hidrocarburi este notată în plan cu Te1 și Te2. Preaplinul apelor epurate vor fi deversate în rețeaua locală de șanțuri pentru colectarea apelor pluviale situate de-a lungul drumului sau emisarul naturac Dc 1347.

Pentru zona de parcare auto se vor prevedea măsuri speciale de protecție a calității solului (și implicit a apelor subterane) prin montarea de separatoare de grăsimi și deznisipatoare la capetele platformei betonate.

III.7.1.2. Protecția aerului

Sursele de poluare a aerului în zona studiată sunt traficul rutier din drumul comunal DC 1348 și str. Câmpurilor. Propunerea de asfaltare a sectorului de drum din dreptul incintei S.C. FOUR INVESTORS S.R.L. până la incinta studiată, cca. 200 m va reduce semnificativ ridicarea prafului de pe suprafața de carosabil actuală care este macadam.

În incinta studiată sursele de poluare ale aerului pot proveni de la coșurile de fum ale centralelelor termice. Utilizarea pentru centrale a unui utilaj conform parametrilor prevăzuți în legislația de specialitate face ca poluarea produsă de acest factor să fie în parametrii admiși de legislația în vigoare.

III.7.1.3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Funcțiunile propuse pentru incinta studiată nu sunt producătoare de zgomot sau vibrații semnificative.

III.7.1.4. Protecția împotriva radiațiilor

Nu există surse de radiații în zona studiată. Funcțiunile propuse pentru incinta studiată nu sunt producătoare de radiații.

III.7.1.5. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Prin proiectul propus nu vor fi afectate ecosistemele terestre, flora și fauna existentă în zonă, precum și populația, apa, aerul, solul, factorii climatici, peisajul și relațiile dintre acești factori. Zona studiată nu se află în apropierea unor monumente ale naturii sau arii naturale protejate.

III.7.1.6. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Pentru zona studiată nu sunt necesare măsuri speciale de protecție a fondului construit existent, acesta neavând valoare istorică de arhitectură ambientală și totodată situându-se la o distanță ce depășește minimul necesar normat față de așezările umane și a altor obiective de interes public și natural.

Distanțele față de zonele de protecție față de așezări umane și a altor obiective de interes public și natural sunt următoarele:

- Distanța față de Aeroportul Internațional Arad în linie dreaptă : aproximativ 5,3 Km
- Distanța față de zona protejată Lunca Mureșului (pădurea Ceala) în linie dreaptă : 6,0 Km
- Distanța față de Cetatea Aradului în linie dreaptă : 6,1 Km
- Distanța față de zona rezidențială cartierul Gai a municipiului Arad în linie dreaptă : 0,65 Km

III.7.2. Gospodărirea în incinta reglementată

III.7.2.1. Gospodărirea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere de la toate categoriile de activități propuse - servicii, comerț, birouri administrație, depozitare, logistică, industrie ușoară, dotări - vor fi colectate în rețeaua de canalizare municipală, ce deservește zona și vor fi trimise prin intermediul unei stații de pompare către stația de epurare a municipiului.

Subliniem faptul că în zona Gai, canalizarea menajeră existentă este la distanță și cu 0,3 - 1,0 m peste cota terenului din zona studiată. Prin PUZ aprobat - Construire zonă servicii, depozitare produse nepoluante pentru parcela cu nr. cad. 338075 - Arad situată în afara limitei zonei studiate la Sud de incintă - HCLA NR. 233 din 17/09/2010 și PUZ aprobat - PUZ - Construire zonă prestări servicii, depozitare, birouri și anexe pentru parcelele cu nr. cad. 338059 și 338063 - Arad situate în limita zonei studiate la Nord de incintă - H.C.L.A. nr. 75 din 31/03/2014 s-au prevăzut extinderea rețelei stradale existente în intravilanul localității de pe strada Câmpurilor, până la amplasament în vederea preluării și transmiterii apei menajere la stația de epurare orășenească.

III.7.2.2. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Pentru evacuarea deșeurilor menajere se propune colectarea selectivă și evacuarea lor în baza unui contract cu serviciul de salubritate a localității / comunei. Colectarea se va face în incinta, în subunitatea funcțională Te1 amplasată la limita S-E.

În Municipiul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, întreg teritoriul orașului, cu utilaje adecvate. Pentru întreaga zonă cu propuneri de regementare urbanistică, se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 L. Se prevede preselecția la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic. După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampa municipală - lângă C.E.T., gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU.

III.7.2.3. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În incinta studiată nu sunt propuse activități generatoare de substanțele toxice și periculoase.

III.7.3. Protecția patrimoniului și potențialului balneo-turistic

În zona studiată nu există valori de patrimoniu, monumente de arhitectură sau zone construite protejate și nici zone, clădiri sau terenuri cu destinație specială sau surse de ape minerale sau termale.

III.8. REGLEMENTĂRI URBANISTICE SPECIFICE ZONELOR CU RISCURI NATURALE

III.8.1. Cutremure de pământ

a. Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT - procent de ocupare a terenurilor), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanțele minime obligatorii dintre construcții, terenurile non-aedificandi.

P.O.T. maxim propus = 45%

Distanțele dintre clădiri și dintre acestea și limita de proprietate vor respecta prevederile din cap.III.5.4. - retrageri impuse și prevederile impuse de Codul Civil. Intre clădiri se va păstra rost tehnic conform normelor tehnice cu privire la structuri de rezistență ale clădirilor în funcție de sistemul structural proiectat.

Regim înălțime maxim admis este S+P+2E.

Structura de rezistență a clădirilor supraterană și subterană vor fi detaliate la faza D.T.A.C. conform normativelor în vigoare și a condițiilor geotehnice ale amplasamentului.

b. Precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P100/2013 și Ordonanța Guvernului Nr. 20/1994 republicată, privind măsuri pentru reducerea riscului seismic ale construcțiilor existente.

Pe amplasament și nici imediata vecinătate nu există construcții existente.

Structura de rezistență a clădirilor va fi proiectată la faza DTAC și executată conform normativelor românești în vigoare pentru zona de seismicitate specificată a județului Arad și anume Cod de proiectare seismică P100/2013.

III.8.2. Inundații

a. Delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate.

Nu este cazul.

b. Definirea mijloacelor de protecție și a lucrărilor hidroedilitare necesare pentru completarea, întreținerea și redimensionarea rețelelor existente.

Nu este cazul.

c. Măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire.

Nu este cazul.

d. Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de inundabilitate (sistem constructiv, regim maxim înălțime, POT).

Nu este cazul.

e. Alte reglementări privind redimensionarea rețelelor hidroedilitare, îndiguri, taluzuri, regularizarea cursurilor de apă. Nu este cazul.

f. Precizarea funcțiilor interzise în zonele de risc la inundații.

Nu este cazul.

III.8.3. Alunecări de teren

a. Delimitarea zonelor expuse la alunecări de teren cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate.

Nu este cazul.

b. Delimitarea zonelor expuse riscului la alunecări de teren cu diferențierea, după caz, pe grade, cu potențial diferit de alunecare.

Nu este cazul.

c. Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor amplasate în zonele expuse riscului la alunecări de teren (sistem constructiv, regim maxim înălțime admisă, poziționarea constructivă în raport cu curbele de nivel, POT).

Nu este cazul.

d. Definirea mijloacelor de stabilizare a terenurilor (plantări, ranforsări).

Nu este cazul.

e. Microzonarea pe criterii de securitate pe baza studiilor geotehnice și hidrogeologice.

Nu este cazul.

III.8.4. Situarea amplasamentului în raport cu situri / monumente istorice din repertoriul arheologic național.

Nu este cazul.

III.8.5. Date generale privind apărarea împotriva incendiilor.

a. Numărul compartimentelor de incendiu.

Minim un compartiment de incendiu pentru fiecare subunitate funcțională construibilă.

b. Riscul de incendiu.

Va fi stabilit la faza DTAC+PTH. Pentru cele două subunități funcționale construibile ISID1 și ISID2, care au prevăzute distanța de siguranță de 12 metri între acestea, se vor lua măsuri de siguranță suplimentare în vederea respectării normelor de siguranță între clădiri conform normativului P118/99 tab.2.2.2. la faza DTAC+PTH în funcție de tema de proiectare. În cadrul interiorului dintr-o subunitate funcțională construibilă ISID1 sau ISID2 se vor lua măsurile de securitate la incendiu prevăzute în normativul P118/99 la faza DTAC+PTH în funcție de tema de proiectare.

c. Echiparea și dotarea cu sisteme de protecție la incendiu.

Necesitatea hidranților interiori și/sau exteriori se va stabili pentru fiecare obiectiv în parte, în funcție de tema de proiectare la faza DTAC+PTH. Mobilarea propusă pentru incinta studiată permite realizarea unui inel de hidranți exteriori și amplasarea rezervei de apă de incendiu precum și a sistemului de pompare a apei de incendiu.

d. Măsuri de protecție civilă.

Nu este cazul.

e. Numărul maxim de persoane.

Va fi stabilit la faza DTAC+PTh.

f. Capacități de depozitare.

Capacitatea de depozitare va fi stabilită la faza DTAC+PTh.

g. Caracteristici ale proceselor tehnologice și cantități de substanțe periculoase.

Caracteristicile procesele tehnologice vor fi stabilite la faza DTAC+PTh doar dacă este cazul.

Existența substanțelor periculoase - nu este cazul.

e. Numărul de adăposturi proiectate / suprafața totală / capacitate.

Capacitatea de adăpostire - nu este cazul.

f. Date constructive.

Va fi stabilit la faza DTAC+PTh.

g. Dotarea adăpostului de protecție civilă.

Nu este cazul. Va fi stabilit la faza DTAC+PTh dacă va fi cazul.

III.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În vederea facilitării, prevederii și urmăririi realizării obiectivelor de utilitate publică, din zona studiată, acestea au fost sintetizate în tabelul de mai jos.

Nr. crt.	Denumire obiectiv	Categoria de interes	Suprafața sau lungimea
1	Gospodărire comunală <ul style="list-style-type: none">• branșament rețea apă potabilă• branșament canalizare menajeră• branșament rețea electrică• subunități tehnico-edilitare	local	200 ml 200 ml 200 ml 21,00 mp
2	Căi de comunicație <ul style="list-style-type: none">• Comunicație rutieră și acces - incintă	local	2020,92 mp -

III.10. CIRCULAȚIA TERENURILOR

Incinta studiată cuprinde numai domeniul privat al persoanelor fizice și juridice ce conlucrează la realizarea obiectivelor din PUZ. În ceea ce privește proprietatea asupra terenurilor și a drumurilor situația existentă nu se modifică.

III.11 CATEGORII DE COSTURI

Costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarului

Categoriile de costuri		
Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
a.1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare - Intocmire PUZ - Studii de teren (topo, geo, hidro) - Proiect tehnic, detalii executie, liste cantitati, caiete sarcini - Verificari de proiect	proprietar
a.2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica - Cheltuieli pentru consultanta - Cheltuieli pentru asistenta tehnica	proprietar
a.3	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor	proprietar
a.4	Cheltuieli pentru pregatirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrari si a contractelor de servicii de proiectare	proprietar
A. Cheltuieli pentru realizarea investitiei		proprietar
b.1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului - Amenajarea terenului - Amenajari pentru protectia mediului	proprietar
b.2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului - Cheltuieli pentru retele de gaze - valoare conform solutiei stabilite de administratorul de retele; - Cheltuieli pentru retele electrice - valoare conform solutiei stabilite de administratorul de retele;	proprietar adm.retele
b.3	Cheltuieli pentru investitia de baza - Constructii si instalatii	proprietar
	- Dotari	
b.4	Alte cheltuieli - Organizare de santier - Comisioane , taxe - Cheltuieli diverse si neprevazute	proprietar

IV. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin analiza făcută la punctele anterioare ale acestei documentații s-a demonstrat posibilitatea realizării investițiilor din punct de vedere tehnic, (amplasamentul propus de beneficiar întrunind condițiile necesare unei bune funcționări (acces auto favorabil, poziționare bună în raport cu căile de comunicație rutieră, compatibilitatea funcțională a vecinătăților și în cadrul reglementărilor din P.U.G.). De asemenea, s-au analizat aspectele referitoare la siguranța viitoarelor obiective raportată la factorii de risc natural (concluzia fiind că în zona studiată nu există

acești factori de risc) , precum și eventualul impact negativ asupra factorilor de mediu (exclus prin respectarea normelor de proiectare și execuție în toate etapele).

Realizarea investiției va avea un efect pozitiv asupra zonei, după cum urmează :

IV.1 Înscrierea în dezvoltarea urbanistică zonei

- Situaarea amplasamentului într-o zonă care trece printr-un proces de restructurare face ca investiția să contribuie la accelerarea acestui proces.

IV.2 Categoriile principale de intervenție

Principalele categorii de intervenție ce susțin și permit materializarea propunerilor sunt:

- realizarea de rețele edilitare și modernizarea drumului existent în zona cu propuneri,
- zone construbile pentru servicii, depozitare, industrie ușoară pe loturi mari,
- mici dotări de interes local.

Aceasta este o sinteză a lucrărilor preconizate, nu limitativă, dar care subliniază prioritățile de natură tehnică, cu evidente repercursiuni asupra necesarului de resurse. Nici o investiție nu se va pune în funcțiune înainte de asigurarea cu toate utilitățile, prezentate conform HG 1076/2004.

IV.3 Incadrare în programul de sistematizare a zonei

Ca elaboratori ai documentației, considerăm că ea reflectă și sintetizează cerințele și posibilitățile zonei , în concordanță cu programul PM-Arad, de valorificare a acestei zone, cu un efect pozitiv și asupra cartierului existent.

Condițiile și restricțiile sunt precizate la capitolele de propuneri și reglementări de urbanism.

IV.4 Dispoziții finale

Pentru etapele următoare, în vederea finalizării prevederilor din PUZ este necesară demararea următoarelor operațiuni și acțiuni:

- aprobare P.U.Z.,
- demararea procedurilor de valorificare a terenului, elaborarea caietelor de sarcini pentru investiții concrete, cu acord de mediu la faza A.C.,
- asigurarea de fonduri pentru utilități și dotări,
- colaborarea cu investitorii privați,
- impunerea prin regulamente, caiete de sarcini, CU și AC a unor rezolvări și soluții arhitecturale valoroase, moderne și durabile.

Întocmit:

arh. Alexandru MARINEL

TNA 4861, RUR D,E,G₆