

**„ D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.**  
C.U.I. 15766864  
J02 / 1214 / 2003  
Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7  
- ARAD -  
Email: [d\\_d\\_designproiect@yahoo.com](mailto:d_d_designproiect@yahoo.com)  
Tel. : +40/722-91.25.82

**Pr.Nr. 1/2024**  
**Faza : STUDIU DE OPORTUNITATE**

**Denumire proiect :**

„ Spatii de productie ,  
prestari servicii si logistica „  
Calea Bodrogului nr.24/B; 24/C;  
– Arad – jud.Arad.  
c.f. nr. 334206 ; 334258 ; 334210 ; 348869

**Beneficiar :**

Mot Ginel Adrian  
PERSOANA FIZICA AUTORIZATA  
Str.Stinjenel nr.16 - Arad -

## **MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE .**

### **1. PREZENTAREA INVESTITIEI, OPERATIUNI PROPUSE :**

- Date de recunoastere a investiei : „ Spatii de productie ,  
prestari servicii si logistica „  
Calea Bodrogului nr.24/B; 24/C;  
– Arad – jud.Arad.  
c.f. nr. 334206 ; 334258 ; 334210 ; 348869
- Amplasament : Calea Bodrogului nr.24/B; 24/C;  
– Arad – jud.Arad.  
c.f. nr. 334206 ; 334258 ; 334210 ; 348869
- Beneficiar : Mot Ginel Adrian  
PERSOANA FIZICA AUTORIZATA  
Str.Stinjenel nr.16 - Arad -
- Faza de proiect : STUDIU DE OPORTUNITATE
- Data elaborarii : martie 2024



## **1.2. Amplasament :**

Amplasamentul propus spre reglementare este situat in intravilan, in partea de vest a municipiului Arad.

Terenul are o suprafata totala de 57.100,00mp, conform extraselor de carte funciara cf. nr. 334206, 334258, 334210, 348869 – Arad.

c.f. nr. 334206 – Arad	s. = 23.869,00mp
c.f. nr. 334258 – Arad	s. = 1.131,00mp
c.f. nr. 334210 – Arad	s. = 7.000,00mp
c.f. nr. 348869 – Arad	s. = 25.100,00mp
total	57.100,00mp

si se afla in proprietatea privata a lui Mot Ginel Adrian – PERSOANA FIZICA AUTORIZATA – Str. Stinjenel nr. 16 – Arad.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se face din Calea Bodrogului.

Pe parcela cf. nr. 348869 - Arad in suprafata de 25.100,00mp a fost intocmit un P.U.Z. aprobat prin Hotarirea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 402/17.10.2018, pentru „Construire spatii depozitare, logistica, prestari servicii,, – Calea Bodrogului nr. 24/B – Arad.

Incinta propusa spre reglementare are urmatoarele vecinatati:

- la nord - c.f. nr. 318933 – Arad – Zona Libera Curtici Arad
- la sud - Calea Bodrogului
- la est - teren arabil, proprietate privata, c.f. nr. 334218 – Arad
- la vest - teren arabil, proprietate privata, c.f. nr. 334209 – Arad

## **1.3.Folosinta actuala a amplasamentului analizat**

Parcela propusa spre reglementare are o suprafata de 57.100,00mp, conform extraselor de carte funciara cf. nr. 334206, 334258, 334210, 348869 – Arad.

Extrasele de carte funciara nu au inscrieri privitoare la sarcini .In ceea ce priveste c.f.nr.348869 , pina la finalizarea documentatiei ,beneficiarul va reglementa sarcina din c.f.

Amplasamentul se afla la frontul Carii Bodrogului si are o deschidere de 22,58m la sud, 221,65m la nord si o adancime de 270,95m la est, respectiv 227,23m la vest, avand o suprafata totala de s. = 57.100,00mp.

Terenul are categoria – teren arabil in intravilan, situat in municipiul Arad.

## **1.4.Operatiuni propuse**

Beneficiarul – Mot Ginel Adrian – PERSOANA FIZICA AUTORIZATA – Str. Stinjenel nr. 16 – Arad, solicita intocmirea unei documentatii de urbanism – Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism aferent in vederea realizarii de „Spatii de productie, prestari servicii si logistica,, in baza Certificatului de Urbanism nr. 170 din 15.02.2024, astfel:

Necesitatea si oportunitatea realizarii investitiei este determinata de urmatoorii factori:

- Amplasamentul este liber de orice sarcini,
- Amplasamentul se afla situat in UTR (unitatea teritoriala de referinta) nr. 67 conform Hotaririi nr. 89 din 01.04.1997 privind aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, al Hotaririi nr. 98 din 26.05.1998 privind aprobarea Regulamentului aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, respectiv al Hotaririi nr. 588 din 14.11.2023 privind prorogarea termenului cuprins in Hotarirea nr. 502/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind prelungirea termenului de valabilitate al Planului Urbanistic General al Municipiului Arad si are ca destinatie si folosinta actuala: zone verzi, locuire unitati speciale, recreere, turism si spatii comerciale.

Necesitatea si oportunitatea investitiei este determinata de urmatoorii factori:

- Pe amplasament urmeaza a se realiza construirea de spatii de productie, prestari servicii si logistica in suprafata totala de 30.000,00mp si va avea un regim de inaltime parter, partial in zona birourilor parter + 2 (doua) etaje, avand o inaltime maxima la cornisa de 14,00m.



Terenul pe care urmeaza a se edifica obiectivul de investitie propus este format din urmatorul lot si are urmatoarea categorie de folosinta :

**c.f. nr. 334206 ; 334258 ; 334210 ; 348869 – Arad .**

- s = 57.100,00 mp – arabil in intravilan –

Calea Bodrogului Nr. 24/B ; 24/C –

Mot Ginel Adrian PERSOANA FIZICA AUTORIZATA

Str.Stinjenel nr.16 - Arad

Funciunea propusa pentru parcelele sus mentionate este de cea de spatii de productie , prestari servicii si logistica .

- La frontul strazii pe o adincime de cca. 50,00 m se propune realizarea de parcuri pentru autoturisme , biciclete , motociclete , acestea fiind amplasate in afara incintei construite propriu zise . Aici se va amplasa Cabina poarta si portile de acces in incinta spatiului construit – rutier si pietonal . In incinta se va construi spatiul pentru productie , prestari servicii si logistica , drumuri de incinta , parcuri tehnologice , trotuare , constructii anexe tehnologice , spatii gospodaresti , spatii verzi si de protectie, iluminat de incinta ,retele edilitare ,imprejmuire , semnalistica , etc .

Obiectivele principale propuse pentru aceasta investitie sunt :

- stabilirea noii functiuni permise : spatii de productie , prestari servicii si logistica in regim de inaltime parter , parter + 2 etaje in zona de birouri , avand o inaltime maxima la cornisa de 14,00 m.
  - reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului
  - rezolvarea circulatiei si a acceselor carosabile si pietonale la amplasament, si stabilirea reglementarii privind parcare si spatiile verzi
  - propunerea infrastructurii tehnico-edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei

### **1.5. Funciunea solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate.**

Funciunea propusa pentru parcelele sus mentionate este de cea de spatii de productie , prestari servicii si logistica .

#### **- Funciunea principala :**

- Funciunea principala este de spatii de productie , prestari servicii si logistica , precum si a anexelor tehnologice care sa duca la buna functionare a acestor spatii . ( cabina poarta acces carosabil si pietonal ) , posturi trafo , statii reglare gaz , rezervoare de incendiu , spatii gospodaresti , etc .

#### **- Funciuni complementare / conexe :**

- Cai de comunicatii – drumuri, platforme carosabile, spatii amenajate pentru parcuri biciclete si motociclete
- Amenajari tehnico edilitare
- Accese
- Zone verzi, amenajate si / sau neamenajate .



## **1.6. Prevederile PUG-ului aprobat privind functiunea solicitata :**

In temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism faza PUG, incinta propusa spre reglementare are destinatia stabilita de teren intravilan cu categoria de folosinta arabil , zona cu interdictie de construire pina la elaborarea unei documentatii de urbanism.

Avind in vedere tendintele actuale de dezvoltare a zonei, consideram ca functiunile propuse vor contribui la dezvoltarea economica continua a arealului.

## **1.7. Situatia existenta privind echiparea tehnico – edilitara :**

Zona studiata este echipata din punct de vedere edilitar .

- Retele apa – canal - In apropierea zonei studiate paralel cu Calea Bodrogului, exista retea de apa potabila care poate asigura necesarul de apa pentru obiectivul propus, printr-un bransament de apa pentru care se va solicita avizul de bransament de la operatorul retelei de apa, Compania de Apa Arad S.A.

Cea mai apropiata retele de canalizare menajera existenta in zona este in apropierea sensului giratoriu de pe calea Bodrogului, la cca. 750 m de la amplasamentul obiectivului propus.

Cea mai apropiata retele de canalizare pluviala existenta in zona este in apropierea sensului giratoriu de pe calea Bodrogului, la cca. 750 m de la amplasamentul obiectivului propus

- Retele de energie electrică – Zona studiată este traversată de rețele de distribuție de energie electrică – linii electrice subterane de joasă tensiune (LES 0,4 kV) care alimentează iluminatul stradal de pe Calea Bodrogului (stâlpi metalici amplasați între carosabil și limita dinspre sud a noului obiectiv propus) și de pe calea de acces în Zona Liberă situată la nord de amplasamentul obiectivului propus (stâlpi metalici amplasați între carosabil și limita dinspre nord a noului obiectiv propus).

Incinta cu clădiri aparținând A.N. Apele Române, amplasată lângă Calea Bodrogului (conf. planului de situație) este alimentată cu energie electrică printr-un cablu subteran de joasă tensiune (LES 0,4 kV) cu traseu paralel cu Calea Bodrogului, pe partea nordică a acesteia.

În afara zonei studiate, lângă accesul în incinta Zonei Libere (situată la nord de amplasamentul obiectivului propus), pe partea dinspre sud a căii de acces, există un post de transformare 20/0,4 kV, în anvelopă de beton, alimentat de o linie electrică subterană de medie tensiune (LES 20 kV).

În afara zonei studiate, pe Calea Bodrogului există o linie electrică aeriană de medie tensiune (LEA 20 kV) al cărei capăt se află la cca. 1 km spre vest față de amplasamentul obiectivului propus.

- Retele de telecomunicații – Zona studiată este traversată de rețele de telecomunicații – linie aeriană de telecomunicații cu traseu paralel cu Calea Bodrogului, pe partea nordică a acesteia, pe stâlpi de lemn amplasați între carosabil și limita dinspre sud a noului obiectiv propus; linie aeriană de telecomunicații pe stâlpi comuni cu iluminatul stradal de pe calea de acces în Zona Liberă situată la nord de amplasamentul obiectivului propus (stâlpi metalici amplasați între carosabil și limita dinspre nord a noului obiectiv propus).



- Retele de gaz – pentru incalzirea spatiilor pe timp de iarna, beneficiarul solicita utilizarea gazelor naturale.

Folosirea gazelor naturale este avantajoasa din punct de vedere economic, fata de alte surse de energie (solid, lichid, electric), cat si sub aspectul unui randament mai ridicat al instalatiilor, cu posibilitatea intretinerii si exploatarei acestora.

Exploatarea rationala a combustibilului si cerintele moderne, necesita implinirea urmatoarelor functii mai importante, cum ar fi:

- utilizarea gazelor naturale cu randament ridicat,
- posibilitatea reglarii temperaturii,
- supravegherea arderii,
- eliminarea gazelor in exterior,
- exploatare fara dificultati,

respectiv, considerente de mediu – utilizarea gazelor naturale reduce poluarea mediului ambient la minimum, in comparatie cu alte surse.

Din analiza situatiei existente a retelelor de gaze din zona, se constata ca exista o retea de gaze naturale de presiune medie prin care se alimenteaza consumatorii din Zona Libera Curtici Arad. Conducta este montata de-a lungul drumului de acces la Zona Libera Curtici Arad, diametrul fiind de Dn 160mm teava SDR11PE 100.

Conducta de gaze naturale presiune medie, pleaca dintr-o statie de reglare – masurare de sector (SRMS) amplasata in apropierea sensului giratoriu de pe Calea Bodrogului, care deserveste aeroportul Arad, respectiv Zona Libera Curtici Arad.

Accesul la incinta – accesul principal in incinta studiata se va realiza din drumul judetean Dj682-Adrad – Bdrog , drum asfaltat cu doua benzi de circulatie .Deasemenea linga latura de vest a incintei se va realiza un drum de acces ,tot cu doua benzi ,tot din drumul judetean Dj 682 , care va fi folosit in cazuri ocazionale ..

### **1.8.Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ**

**Incinta reglementata** are o suprafata de 57.100,00mp, conform cf. nr. 334206, 334258, 334210, 348869 – Arad si reprezinta terenul beneficiarului Mot Ginel Adrian.

Interventiile urbanistice in zona se refera la amenajarea amplasamentului si la construirea unor constructii noi.

Totodata se doreste extinderea retelelor de utilitati pana la amplasamentul reglementat.

Zona studiata cuprinde inclusiv vecinatatile terenului reglementat prin prezenta documentatie.

**Principala functiune propusa in zona este: amenajarea si functionalizarea amplasamentului si construirea unei noi zone de productie, prestari servicii si logistica.**

Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la:

- stabilirea noii functiuni permise,
- reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare al terenului,
- rezolvarea circulatiei si a acceselor carosabile si pietonale la teren, si stabilirea reglementarii privind parcare si spatiile verzi,
- propunere infrastructurii tehnico-edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei.



Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a. amenajarea amplasamentului,
- b. realizarea de constructii noi,
- c. drumuri de incinta si locuri de parcare aferente functiunilor propuse,
- d. amenajarea de spatii verzi pe parcelele propuse si zone verzi de protectie fata de terenurile invecinate anind alte destinatii,
- e. asigurare acces carosabil si pietonal in incinta

#### BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

FUNCTIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFATA	%
Teren arabil – intravilan	74.235,00	78,30%
Drum judetean 682F	1.688,00	1,78%
Sp. verzi neamenajate	838,00	0,89%
Sp. verzi amenajate - taluz	3.132,00	3,30%
Padurea Ceala	2.224,00	2,35%
Zona unitati industriale/depozitare existente	8.488,00	8,96%
Institutii administrative – Apele Romane - existente	3.628,00	3,82%
Piste biciclete – existente	567,00	0,60%
Spatii de productie, prestari servicii si logistica - propuse	----	----
Drumuri, trotuare, parcare, platforme – propuse	----	----
Drumuri acces in incinta	----	----
Spatii verzi incinta	----	----
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>94.800,00</b>	<b>100,00%</b>

**POT existent = 1,25%**

**CUT existent = 0,012**

#### BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA

FUNCTIUNI	EXISTENT	
	SUPRAFATA	%
Teren arabil – intravilan	57.100,00	100,00%
Drum judetean 682F	----	----
Sp. verzi neamenajate		
Sp. verzi amenajate - taluz		
Padurea Ceala		
Zona unitati industriale/depozitare existente		
Institutii administrative – Apele Romane - existente		
Piste biciclete – existente		
Spatii de productie, prestari servicii si logistica - propuse		
Drumuri, trotuare, parcare, platforme – propuse		
Drumuri acces in incinta		
Spatii verzi incinta		
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>57.100,00</b>	<b>100,00%</b>

**POT existent = 0,00%**

**CUT existent = 0,00**



### 1.9. Circulatia si accesele la parcela :

Accesul la amplasament se va realiza din Dj 682F. Pentru un acces usor si pentru a nu obtura circulatia inspre Bodrog se va realiza de asemenea o banda in plus pentru realizarea unei circulatii fluente .

Nu se va realiza acces in incinta dinspre Bodrog , realizarea acestuia facindu-se prin sensul giratoriu existent la 750,00 m fata de amplasament

In incinta zonei reglementate se prevad drumuri , parcuri , alei pietonale , parcuri inierbate .

## 2. INDICATORI PROPUȘI :

### 2.1. Indicatori urbanistici obligatorii – limite minime si maxime :

### BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	74.235,00	78,30%	17.135,00	18,00%
DRUM JUDETEAN 682F	1.688,00	1,78%	1.688,00	1,78%
SP.VERZI NEAMENAJATE	838,00	0,89%	445,00	0,47%
SP.VERZI AMENAJATE - TALUZ	3.132,00	3,30%	3.132,00	3,30%
PADUREA CEALA	2.224,00	2,35%	2.224,00	2,34%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE - EXISTENT	8.488,00	8,96%	8.488,00	8,90%
INSTITUTII ADMINISTRATIVE APELE ROMANE - EXISTENTE	3.628,00	3,82%	3.628,00	3,82%
PISTA BICICLETE - EXISTENTA	567,00	0,60%	567,00	0,60%
SPATII DE PRODUCTIE PREST. SERV.SI LOGISTICA – PROPUS CONST.ANEXE UTILITATI CONST.SPATIIGOSPOD. CABINA POARTA,ETC - PROPUS	----	----	30.830,00	32,63%
DRUMURI ,TROTUARE PARCARI, PLATFORME -PROPUS	----	----	14.920,00	15,76%
DRUMURI ACCES IN INCINTA - PROPUS	---	---	393,00	0,42%
SP. VERZI NEAMENAJATE IN INCINTA	---	---	11.350,00	11,98%
TOTAL ZONA STUDIATA	94.800,00	100,00%	94.800,00	100%

POT EXISTENT = 1,25 %  
CUT EXISTENT = 0,012

POT PROPUS = 32,52 %  
CUT PROPUS = 0,45



## BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	57.100,00	100,00%		
DRUM JUDETEAN 682F				
SP.VERZI NEAMENAJATE				
SP.VERZI AMENAJATE - TALUZ				
PADUREA CEALA				
ZONA UNITATI INDUSTRIALE / DEPOZITARE - EXISTENT				
INSTITUTII ADMINISTRATIVE				
APELE ROMANE - EXISTENTE				
PISTA BICICLETE - EXISTENTA				
SPATII DE PRODUCTIE PREST. SERV.SI LOGISTICA - PROPUS			30.830,00	54,00%
CONST.ANEXE UTILITATI				
CONST.SPATIIGOSPOD.				
CABINA POARTA,ETC - PROPUS				
DRUMURI ,TROTUARE	----	----	14.530,00	25,44%
PARCARI, PLATFORME -PROPUS				
DRUMURI ACCES IN INCINTA - PROPUS	---	---	393,00	0,68%
SP. VERZI NEAMENAJATE IN INCINTA	---	---	11.350,00	19,88%
TOTAL ZONA STUDIATA	57.100,00	100,00%	57.100,00	100%

POT EXISTENT = 0,00 %

CUT EXISTENT = 0,00

POT PROPUS = 54,00 %

CUT PROPUS = 0,70

### 2.2. Reglementari obligatorii :

Pentru amenajarea amplasamentului , pentru constructiile nou propuse, imprejmuire, retele edilitare incinta, amenajari incinta, nu se impun retrageri obligatorii fata de limita de proprietate. Se impune respectarea retragerilor impuse prin Codul civil sau eventuale retrageri impuse de avizele solicitate prin Certificatul de Urbansim.

Pe amplasament la frontul strazii pe o adincime de cca. 30..m se prevad parcari auto , parcari pentru biciclete si motocicletele , cabina poarta ; restul amplasamentului va fi ocupat de spatii de productie , prestari servicii si logistica , care vor fi mobilate cu locuinte in regim de inaltime...IN REGIM DE INALTIME P+2, IN ZONA DE BIROU

Pentru intreaga incinta se va pastra accesul existent cu posibilitatea largirii si amenajarii acestuia .

Procentul minim spatii verzi pentru incinta amenajata :

Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunile propuse pe amplasament si anume :

- Spatiile verzi de pe parcele vor ocupa cel putin 20%

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate - industrie nepoluantă, depozitare și logistică, se vor amenaja spații verzi, având o suprafață de minim 20,00%, raportată la suprafața parcelei, conform **Hotărârii nr. 572 din 26 octombrie 2022**, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.



### 3. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTITIEI IN ZONA:

Beneficiarul - Mot Ginel Adrian solicita intocmirea unei documentatii de urbanism

- Plan Urbanistic Zonal si Regulament Local de Urbanism in vederea amenajarii pe amplasament astfel:

- Pe amplasament de la frontul strazii pe o adincime de 38,00 m va fi ocupat de spatii de parcare , spatii de parcare pentru biciclete si motociclete , zone verzi de aliniament si de protectie ,acces in incinta pentru circulatia auto si pietonala , cabina poarta pentru acces in incinta spatiilor de productie , prestari servicii si logistica .

Restul incintei va fi ocupat de hala propriu zisa ce va adaposti spatiile de productie , prestari servicii si logistica in suprafata de cca. 30.000,00 mp .Pe primele doua travei ale acestui spatiu la fatada principala pe doua nivele peste parter se vor amplasa birouri , salide sedinte ,spatii de prezentare , vestiare , alte spatii anexe .Adiacent acestui spatiu alipit fatadelor se vor amplasa anexe edilitare ( pot trafo , statie reglare gaz ...etc .) Inaltimea maxima a acestor spatii va fi de 14,00 m , in partea stinga a amplasamentului spre frontul strazii si incinta va fi realizat un spatiu pentru platforma gospodareasca .

<b>ANALIZA SWOT</b>	
<b>AVANTAJE:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- zona usor accesibila la reseaua oraseneasca precum si la autostrada A1, Nadlac – Bucuresti</li><li>- amenajarea si optimizarea amplasamentului prin creerea unei zone de productie , prestari servicii si logistica .</li><li>- zona usor accesibila platformei industriale amenajata in incinta Zonei Libere Curtic –Arad .</li><li>- Zona usor accesibila zonei Aeroportului Arad si zonei Cargo Arad .</li></ul>	<b>DEFICIENTE:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- realizarea accesului in incinta pentru trafic greu</li><li>- lipsa utilitatilor ( posibilitatea realizarii de bransamente la utilitatile din zona )</li></ul>
<b>OPORTUNITATI:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- ridicarfea calitatii zonei</li><li>- dezvoltarea zonei</li><li>- creearea de noi locuri de munca ( amplasament in vecinatatea unui cartier de locuinte fara unitati care pot ocupa forta de munca din zona )</li></ul>	<b>AMENINTARI:</b>

Elemente generatoare de regulament:

Principalul element generator este accesul in incinta.

Procentul minim de zona verde este realizat de zonele verzi prevazute in amplasament ( zone verzi si de aliniament si de spatiile inierbate ce se vor regasi la locurile de parcare din incinta propriuzisa si din afara ei ) .

La elaborarea lucrarii se va tine cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, OUG 7/2011 cu modificari si completari la Legea 350/2001, precum si Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat de M.L.P.A.T. cu indicativ GM-010-2000.

Conditiiile si restrictiile vor fi analizate ulterior la capitolele de propuneri si reglementari urbanistice, elaborate la fazele urmatoare, dupa obtinerea avizului de oportunitate.



**Utilitati propuse:**

Dezvoltarea viitoare a echiparii edilitare va fi corelata cu infrastructura localitatii si cu posibilitatile de racordare din zona, dupa cum urmeaza:

**Alimentarea cu apa:**

Pentru asigurarea necesarului de apa pentru obiectiv se propune realizarea unui bransament de apa potabila de la reseaua de apa existenta, pentru care se va solicita avizul de bransament apa de la operatorul retelei de apa. Pe conducta de bransament se propune realizarea unui camin de apometru complet echipat conform avizului de bransament, pentru contorizarea consumului de apa al obiectivului.

**Apele pluviale:**

Pentru evacuarea apelor pluviale din incinta obiectivului se propune racordarea retelelor de canalizare pluviala de incinta la colectorul de canal pluvial existent, conform avizului de racordare canal pluvial de la operatorul canalizarii pluviale, Compania de Apa Arad S.A.

**Ape menajere:**

Pentru evacuarea apelor uzate menajere din incinta obiectivului se propune racordarea retelelor de canalizare menajera de incinta la colectorul de canal menajer existent, conform avizului de racordare canal menajer de la operatorul canalizarii menajere, Compania de Apa Arad S.A.

**Alimentare cu energie electrica:**

Necesitatea și modul de reglementare a liniilor electrice care traversează zona studiată se vor stabili de către deținătorii acestora.

Noul obiectiv se va putea alimenta cu energie electrică prin extinderea rețelei urbane de distribuție de medie tensiune și instalarea unuia sau mai multor posturi de transformare în incinta obiectivului.

Cele mai apropiate linii de distribuție de medie tensiune sunt:

- linia care alimentează postul trafo existent lângă accesul în Zona Liberă (situată la nord de amplasamentul obiectivului propus);
- linia existentă pe Calea Bodrogului, al cărei capăt se află la cca. 1 km spre vest față de amplasamentul obiectivului propus.

Cele mai apropiate stații de transformare față de amplasamentul noului obiectiv sunt stația Pârneava (pe str. Andrei Șaguna, în apropiere de intersecția cu str. Barbu Lăutaru) și stația Bujac (la intersecția str. Dimitrie Țichindeal cu str. Marnei), ambele situate la o distanță de cca. 3-3,5 km față de amplasamentul obiectivului propus.



## **Racord la rețeaua de telecomunicații**

Necesitatea și modul de reglementare a liniilor de telecomunicații care traversează zona studiată se vor stabili de către deținătorii acestora.

Noul obiectiv se va putea racorda la rețeaua urbană de telecomunicații (fibră optică) existentă atât la frontul stradal dinspre sud (Calea Bodrogului) cât și la limita dinspre nord a obiectivului (calea de acces în Zona Liberă).

## **Alimentare cu gaze naturale:**

Funcțiunea propusă pentru parcela sus menționată este de cea de spații depozitare, logistică și prestări servicii.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a acestui spațiu de depozitare, prestări servicii și logistică, se propune următoarea soluție tehnică:

- un branșament de gaze naturale de presiune medie, tv PE SDR11 Dn63mm, cuplat la conducta de gaze naturale presiune medie existentă pe stradă;

- un post de reglare, pentru reducerea presiunii de la presiune medie la presiune redusă / joasă -amplasat la limita de proprietate;

- un posturi de măsurare comun-cuplat la postul de reglare de la limita de proprietate;

- o instalație de utilizare gaze naturale presiune redusă / joasă în montaj subteran, din țevă PE SDR11, respectiv în montaj aparent din țevă OL.

În cazul în care se cere defalcarea consumului de gaze naturale pe diferite sectoare /consumatori, se pot instala contoare pasante pe instalațiile de utilizare gaze care deservesc sectoarele/consumatorii în cauză.

La proiectarea și execuția lucrărilor de gaze naturale se vor respecta Normele Tehnice pentru Proiectarea, Executarea și Exploatarea Sistemelor de Alimentare cu Gaze Naturale (NTPEE – 2008).

La elaborarea următoarelor faze de proiectare se va ține cont de etapele racordării la Sistemul de Distribuție Gaze Naturale (SDGN), conform H.G 1043/2004, respectiv se va obține avizul tehnic și acordul de acces de la furnizorul licențiat de gaze SC DELGAZ Grid SA.

Furnizorul licențiat de gaze, odată cu solicitarea acordului de acces, va emite și soluția și condițiile tehnice de racordare la rețeaua existentă pe stradă.

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



## **Analiza de mediu:**

### Protecția calității apelor:

Nu se estimează surse de poluare a apelor aferente funcțiunii de zonă rezidențială și prestări servicii. Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată odată cu dezvoltarea parcelei.

### Protecția aerului:

Nu se estimează surse de poluare a aerului aferente funcțiilor - zonă rezidențială și prestări servicii. Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată odată cu dezvoltarea parcelei.

### Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Funcțiunile propuse nu generează zgomot sau vibrații de natură să perturbe cadrul înconjurător. Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată odată cu dezvoltarea parcelei.

### Protecția împotriva radiațiilor:

Nu există surse de radiații ori materiale radioactive, nu este cazul de asigurare a protecției. Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată odată cu dezvoltarea parcelei.

### Protecția solului și subsolului:

Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol, nu este cazul de asigurare a protecției. Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată odată cu dezvoltarea parcelei.

### 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. S-a prevăzut în documentație o zonă specială în cadrul incintei pentru gospodărirea deșeurilor de orice natură prin recipiente separate.

### Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Nu se estimează prezența substanțelor chimice periculoase în zona studiată. Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată odată cu dezvoltarea parcelei.

### Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

### Epurarea și preepurarea apelor uzate:

Nu este cazul.

### Depozitarea controlată a deșeurilor:

Deșeurile colectate în puștele specifice se vor colecta de către regia de colectare a deșeurilor a localității. S-a prevăzut în documentație o zonă specială în cadrul incintei pentru gospodărirea deșeurilor de orice natură prin recipiente separate.

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

**Se vor amenaja zone verzi pe sit conform legislației în vigoare pentru funcțiunea propusă și se vor amenaja corespunzător.**

### Organizarea sistemelor de spații verzi:

Pe terenul studiat se propune amenajarea zonei verzi de agrement, zonei verzi de protecție necesare precum și perimetrul parcelei. Zonele verzi vor fi amenajate cu iarbă și arbuști.



Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate:

Pe amplasament exista o troita careia i se va asigura un perimetru de protectie care va fi amenajat corespunzator. Perimetrul nu va fi afectat de circulatia auto si pietonal va putea fi vizitat .

Valorificarea potențialului turistic:

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare maiore:

Se propune amenajarea unui acces principala corespunzator dimensionat care se va realiza din drumul asfaltat existent , printr-un drum nou care va avea o latime de aprox. 10,50 m pentru a asigura cele doua directii de mers (acces , iesire stinga si iesire dreapta , care sa deserveasca parcela studiată

Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Datorita functiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de aceasta natura.

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

Nu este cazul.

Densitati si spatii verzi raportate la numarul de locuitori din zona analizata:

Nu este cazul.

#### **4. CONSECINTELE SOCIAL-ECONOMICE LA NIVEL DE UTR SI LA NIVELUL LOCALITATII :**

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.

#### **5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORATE DE CATRE INVESTITORII PRIVATI:**

##### **5.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre investitorii privati**

Beneficiarii parcelei vor suporta costurile generate de investitia propusa. Investitia va fi finantata din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice, realizarea investitiei propriu zise, asigurarea utilitatilor si cheltuieli de exploatare .

Aici se insumeaza costurile de amenajare accese si racorduri rutiere, retele proprii si racorduri la retele publice, precum si alte interventii necesare pentru buna functionare a parcelei pentru functiunile propuse in prezentul studiu.

##### **5.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre autoritatile locale**

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investitiilor vor cadea in sarcina proprietarului.

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.

##### **5.3. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale sevituti**

Funcțiunea solicitata de investitor este zona rezidentiala si prestari servicii, pe teren nu sunt instituite sevituti .



**5.4. Dotarile de interes public necesare , asigurarea acceselor , parcajelor , utilitatilor**

***Cu prezenta lucrare sunt propuse si dotari in interes public. Accesul auto si pietonal se realizeaza din Calea Bodrogului prin drumul prevazut in proiect , iar in incinta se va reglementa accesul la obiectivele propuse .***

Costurile acestei investitii vor cadea exclusiv in sarcina proprietarului .

**5.5. Capacitati de transport admise**

In perioada executiei vor fi transportate volume de materiale, in timpul exploatarii nu exista volum semnificativ de produse ce vor circula in incinta .

Accesele auto si pietonale vor fi dimensionate astfel incat sa asigure circulatia autoturismelor si masinilor de interventie.

**5.6. Propuneri privind metode de informare si consultarea publicului**

Pentru informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z se va monta un panou de afisaj continand intentiile beneficiarului, pe limita de proprietate, spre domeniul public, privind intentiile beneficiarului, in presa locala, iar documentata va fi afisata la avizierul si postata pe site-ul propriu.

**6. JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTITIILOR SOLICITATE :**

Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă, lipsa incompatibilității functionale în raport cu vecinătățile si inexistenta factorilor de risc constituie argumentele principale pentru stabilirea favorabilă a oportunității proiectului.

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 noi constructii si amenajari.

Acest lucru facilitează atragerea investitorilor privati, oferind astfel localității si zonei posibilitatea de dezvoltare si crestere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio- economic constau în controlul asupra poluării mediului.

Urbanism  
Arh. Alexandru NAGY - VIZITIU

Sef proiect  
Arh. Dinulescu Marian