



STUDIU DE OPORTUNITATE

INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U.:

“REALIZARE ZONA COMERT SI SERVICII”

Jud.Arad,mun.Arad,teren in extravilan C.F. nr. 335828 Arad

Beneficiar: BODEA IOAN PAUL si BODEA REBECA



FOAIE DE CAPAT

beneficiar	Bodea Ioan Paul si Bodea Rebeca
denumire lucrare	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U.: "REALIZARE ZONA COMERT SI SERVICII"
amplasament	Jud.Arad,mun. Arad, teren in extravilan C.F. nr. 335828 Arad
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	33/2026
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE



BORDEROU

A. Piese scrise

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

01. DATE DE IDENTIFICARE
02. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT
03. DATE PRIVITOARE LA PROPRIETATE
04. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA
05. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI
06. DISFUNCTIONALITATI ALE SITUATIEI EXISTENTE

II. INDICATORI PROPUȘI

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

III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

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

IV. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR

V. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITOR

VI. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

CONCLUZII

B. PIESE DESENATE

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

Întocmit,
arh. Golban Nicoleta

Sef proiect,
arh. CRAINIC Dorin Paul



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

1. DATE DE IDENTIFICARE

beneficiar	Bodea Ioan Paul si Bodea Rebeca
denumire lucrare	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U.: "REALIZARE ZONA COMERT SI SERVICII"
amplasament	Jud.Arad,mun. Arad, teren in extravilan C.F. nr. 335828 Arad
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	33/2026
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor Bodea Ioan Paul si Bodea Rebeca, care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea elaborarii unui PUZ si RLU pentru „ REALIZARE ZONA COMERT SI SERVICII” in jud. Arad, extravilan (la DJ 709C Arad-Iratosu) C.F. nr.335828 Arad;

02. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord-Vest a municipiului Arad, la Sud de DJ 709C spre Iratosu.

Teren in suprafata de **12 200 mp** conform C.F. cu nr.335828 Arad.

Folosinta actuala : teren in extravilan, proprietate privata;

Categoria de folosinta : arabil;

Parcela studiata (avand S totala=12 200 mp) este delimitata:

la Nord - DJ 709 C Arad-Iratosu

la Sud- HC 222/1, identificat prin C.F. nr. 335860- Arad

la Est- teren agricol identificat prin C.F. nr.335832- Arad

la Vest - teren agricol, identificat prin C.F. nr.335827- Arad;

Incinta propusă spre reglementare are latimea de 33.79 m și adâncimea de 315.44 m.

Istoric al terenurilor:

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

Analiza vecinătăților – tip de asezare.

Zona studiata este situata la sud fata de Drumul Expres Arad-Oradea. Folosința terenurilor din zonă este în continuă schimbare spre un caracter mixt;



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

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

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

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

Amplasamentul studiat are o forma rectangulara;

03. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

Beneficiarii Bodea Ioan Paul si Bodea Rebeca proprietarii parcelei cu nr.CF 335828 Arad;
cu o suprafata de 12 200 mp.

Extrasele C.F. se anexeaza documentatiei pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

la Nord - DJ 709 C Arad-Iratosu

la Sud- HC 222/1, identificat prin C.F. nr. 335860- Arad

la Est- teren agricol identificat prin C.F. nr.335832- Arad

la Vest - teren agricol, identificat prin C.F. nr.335827- Arad;

04. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

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

Amplasamentul este la Sud fata de drumului judetean DJ 709C Arad-Iratosu ;

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

Nu este cazul.

Capacitati de trafic.

Drumul judetean DJ 709C Arad-Iratosu din partea de nord a amplasamentului.

Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.

Alimentarea cu apa:

In zona studiata nu exista retea de alimentare cu apa.

Canalizare:

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

Alimentare cu energie electrica:

In zona studiata nu exista retea de energie electrica.

Alimentare cu gaze naturale:

In zona studiata nu exista retea de gaze naturale.

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

Terenul nu este traversat de nicio retea edilitara.

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



05. DATE REFERITOARE LA FUNCȚIUNI :

Categoria de folosință a terenului:

Teren arabil în extravilan;

Funcțiunea dominantă propusă pentru zona studiată este:

ZF10– ZONA COMERT SI SERVICII

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

Funcțiunea propusă este compatibilă cu vecinătățile existente :

- Zone de servicii si activitati economice;
- infrastructura majoră de circulație (DJ 709C, centura ocolitoare și drumul expres).

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

Funcțiuni admise

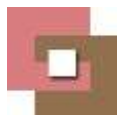
- servicii economice și administrative
- birouri
- comerț en-gross, showroom-uri
- servicii conexe activităților economice

Funcțiuni interzise

- industrie poluantă
- activități cu zgomot, vibrații sau emisii peste limitele admise
- depozitare deșeuri periculoase

06. DISFUNCȚIONALITĂȚI ALE SITUAȚIEI EXISTENTE

Domeniu	Situația existentă	Disfuncționalitate	Măsuri propuse
Funcțional	Teren arabil în extravilan	Lipsa unei funcțiuni economice valorificate	Introducerea în intravilan și reglementarea unei zone comerț si servicii
Circulații	Acces doar din DJ709C	Lipsa unui acces amenajat	Realizarea accesului rutier conform avizului administratorului drumului
Circulații interioare	Nu există	Lipsa circulațiilor interioare și a platformelor	Realizarea drumului privat și a platformelor de incintă



Utilități	Nu există rețele edilitare	Lipsa alimentării cu apă, canalizare, gaze și energie electrică	Realizarea rețelor și racordurilor necesare
Spații verzi	Teren agricol	Lipsa amenajărilor peisagistice	Amenajarea unui minim 15% spații verzi
Urbanistic	Teren extravilan	Lipsa reglementărilor urbanistice pentru investiții	Elaborarea PUZ și RLU
Economic	Teren nevalorificat	Valorificare redusă a terenului	Dezvoltarea unei zone pentru servicii și activități economice
Mediu	Teren fără amenajări	Gestionarea apelor pluviale nerezolvată	Colectarea și evacuarea controlată prin separator și canal HC 222/1

II. INDICATORI PROPUȘI

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusă – **ZONA ZF10 – ZONA COMERT SI SERVICII**

Principii de organizare urbanistică

- utilizarea rațională și eficientă a terenului;
- asigurarea acceselor carosabile și pietonale;
- separarea fluxurilor de circulație auto, pietonală și pentru aprovizionare;
- amplasarea construcțiilor cu respectarea retragerilor și a indicatorilor urbanistici;
- asigurarea suprafețelor verzi și a parcajelor conform legislației în vigoare;
- dezvoltarea unei imagini urbane unitare și funcționale.

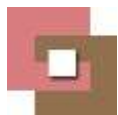
Funcțiuni admise

În cadrul zonei ZF10 sunt propuse:

- servicii și activități administrative;
- spații destinate comerțului și showroom-urilor;
- birouri și activități conexe;
- spații tehnice și gospodărești;
- parcaje și platforme carosabile;
- spații verzi amenajate.

Integrarea în context

Propunerea urmărește integrarea noii dezvoltări în structura urbană existentă, prin corelarea acceselor, a regimului de înălțime, a indicatorilor urbanistici și a relațiilor funcționale cu vecinătățile. Se au în vedere limitarea impactului asupra zonelor învecinate și asigurarea condițiilor pentru o dezvoltare durabilă.



02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUA – REGLEMENTARI

Se propune parcelarea terenului cu 3 zone pentru comert si servicii si o zona de acces-cai de comunicatii in interiorul incintei.

Zona edificabila este prevazuta in cadrul fiecarei parcele si partea carosabila pe latura de vest a amplasamentului. Accesul la incinta se realizeaza prin partea de Nord, din drumul judetean DJ709C, se continua in incinta prin carosabil 7.00 m cu prospect stradal de 9.20 m si este prevazuta o zona de intoarcere . Constructiile propuse vor avea regimul de inaltime P+1/P+2 cu inaltimea maxima de 12.00m.

Zona edificabila va avea urmatoarele retrageri fata de limita de proprietate :

Parcela 1 (2441 mp) – retragerea fata de latura Est - min.3.00m dar nu mai putin de H/2

- retragerea fata de latura Nord - spre DJ 709C – 33.75m
- retragerea fata de latura Vest – 9.20 m
- retragerea fata de latura Sud respectiv, parcela 2 – 10.00 m ;

Parcela 2 (2191 mp) – retragerea fata de latura Est - min.3.00m dar nu mai putin de H/2

- retragerea fata de latura Nord, respectiv, parcela 1 – 10.00 m
- retragerea fata de latura Vest – 9.20 m
- retragerea fata de latura Sud, respectiv parcela 3 –38.40 m

Parcela3 (3207 mp) – retragerea fata de latura Est si Vest - min.3.00m dar nu mai putin de H/2

- retragerea fata de latura Nord, respectiv parcela 2 – 38.40 m
- retragerea fata de latura Sud – 3.00m- 26.87 m

Partea carosabila din incinta va fi in regim privat.

03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	50%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim admis	1.5
Spatiu verde amenajat	min 15%	
Circulatii in incinta, alei si parcare	35.00%	
Regim de înălțime propus: P+1E/ P+2E		

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 231 700 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	ZF03 Zona terenuri agricole- arabil in extravilan	208 450	90.0	196 250	84.7
02.	ZF10 Zona comert si servicii	5 510	2.40	17 710	7.7
03.	ZF06 Cai de comunicatie si transporturi	10 540	4.5	10 540	4.5
04.	ZF01 Zona aflata permanent sub ape – canal	4 420	1.9	4 420	1.9
05.	ZF14 Zona spatii verzi, sport si agrement	2 780	1.2	2 780	1.2
TOTAL GENERAL		231 700	100	231 700	100



BILANȚ - INCINTA CU PROPUNERI 12 200 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	ZF03 Zona terenuri agricole- arabil in extravilan	12 200	100,00	-	-
02.	ZF10 Zona comert si servicii	-	-	6 100	50.0
03.	ZF06 Cai de comunicatie	-	-	4 270	35.0
04.	ZF14 Zona spatii verzi	-	-	1 830	15.0
TOTAL :		12 200	100	12 200	100

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E/P+2E

05. REGIM DE ALINIERE

Față de aliniamentul stradal din incintă, zona edificabilă va avea o retragere de 0.00 m, respectiv de 9.20 m față de limita de proprietate Vest. Față de aliniamentul stradal Nord, la DJ 709C, pentru a respecta zona de siguranță a drumului județean de 30,00 m de la marginea carosabilului, clădirile vor avea o retragere de minim 33.75 m față de limita de proprietate.

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Zona edificabila va avea urmatoarele retrageri fata de limita de proprietate :

Parcela 1 (2441 mp) – retragerea fata de latura Est - min.3.00m dar nu mai putin de H/2

- retragerea fata de latura Nord - spre DJ 709C – 33.75m
- retragerea fata de latura Vest – 9.20 m
- retragerea fata de latura Sud respectiv, parcela 2 – 10.00 m ;

Parcela 2 (2191 mp) – retragerea fata de latura Est - min.3.00m dar nu mai putin de H/2

- retragerea fata de latura Nord, respectiv, parcela 1 – 10.00 m
- retragerea fata de latura Vest – 9.20 m
- retragerea fata de latura Sud, respectiv parcela 3 –38.40 m

Parcela3 (3207 mp)– retragerea fata de latura Est si Vest - min.3.00m dar nu mai putin de H/2

- retragerea fata de latura Nord, respectiv parcela 2 – 38.40 m
- retragerea fata de latura Sud – 3.00m- 26.87 m

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESURILOR SI PARCAJELOR

Principala cale de circulație din zona studiată este DJ 709C;

Principala cale de acces auto/pietonal la terenul studiat se realizeaza din DJ709C, cu intrarea in partea de Nord a terenului.

Având în vedere faptul că amplasamentul este adiacent drumului județean **DJ 709C Arad–Irațușu**, prevederile art. 47 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, se vor respecta prin asigurarea unei retrageri de minimum 30,00 m față de marginea părții carosabile a DJ 709C pentru construcțiile care generează trafic suplimentar.



Accesul la incinta se realizeaza cu arce de cerc cu raza de 12.00 m, partea carosabila este de 7.00 m, prospectul stradal propus 9.20 m, si trotuar pe o latura de 1.00 m .

Accesul în incintă va fi permis exclusiv autovehiculelor de transport marfă cu masa totală maximă autorizată de până la 12,00 t, fiind restricționat accesul ansamblurilor rutiere de mare tonaj (autotrenuri și vehicule articulate; Accesul carosabil la zona reglementată se va realiza din DJ709C, soluția de amenajare a accesului urmând a fi stabilită și avizată de administratorul drumului, cu respectarea condițiilor tehnice impuse prin avizele de specialitate și a limitelor de proprietate.

Carosabilul din incinta este in regim privat.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

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

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

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

Art. 8

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

c) Servicii:

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

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

a) Comerț en-detail:

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

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

Se vor asigura estimativ 73 locuri parcare in total pentru parcelele propuse in incinta (3666 suprafata construita reprezentata 3666mp : 60 mp=61 locuri) ;

III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE	DEFICIENȚE
-in apropiere de intravilan, centura ocolitoare, DJ 709C	- lipsa infrastructurii edilitare; - teren extravilan; - lipsa reglementării urbanistice; - lipsa accesului amenajat; - lipsa circulațiilor interioare.



OPORTUNITATI

- Ridicarea calitatii zonei
- dezvoltarea zonei

AMENINTARI

- Lipsa investitiilor in zona determina scaderea calitatii infrastructurii si a peisajului urban

02. ELEMENTE GENERATOARE DE REGULAMENT

Principalele elemente generatoare de regulament care condiționează amplasarea construcțiilor și configurarea parcelei sunt:

- **Accesul și infrastructura rutieră:** Accesul auto și pietonal în incintă, realizat din DJ 709C, reprezintă principalul element generator de trafic și organizare internă.
- **Zona de siguranță față de DJ 709C (Nord):** Conform legislației rutiere (OG nr. 43/1997), se instituie o interdicție de construire (zonă *non-aedificandi*) pe o fâșie de 30,00 m măsurată de la marginea părții carosabile a drumului județean, edificabilul fiind retras dincolo de această limită.
- **Zona de protecție a canalului HC 222/1 (Sud):** La limita sudică a proprietății se instituie o fâșie de protecție adiacentă canalului de desecare, reprezentând o zonă liberă de construcții definitive, necesară pentru a asigura accesul utilajelor de întreținere a rețelei hidrotehnice.
- **Spațiile verzi:** Asigurarea unui procent minim de 15% zonă verde amenajată determină configurarea și bilanțul suprafețelor interioare.

La elaborarea lucrării se respectă prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (actualizată), precum și Ghidul privind metodologia de elaborare a P.U.Z. (indicativ GM – 010 – 2000). Condițiile și restricțiile specifice vor fi aprofundate la fazele următoare, după obținerea avizului de oportunitate.

03. UTILITATI PROPUSE :

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

Alimentarea cu apă:

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

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

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

Apele pluviale:

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

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

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



Evacuarea apelor pluviale epurate se face în canalul de desecare HC 222/1 printr-o gură de vărsare.
Apele pluviale deversate în canalul de desecare HC 222/1 vor respecta NTPA 001/2005.

Ape menajere:

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

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

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

Alimentare cu energie electrică:

În zona studiată nu există rețea de distribuție pe amplasament. Alimentarea se va realiza prin **extinderea rețelei** existente din zonă, conform avizului operatorului.

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

04. ANALIZA DE MEDIU :

Protecția calității apelor:

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

Protecția aerului:

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

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

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

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

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

Protecția împotriva radiațiilor:

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

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

Protecția solului și subsolului:

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

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

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice: nu este cazul.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Nu este cazul.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

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

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

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Nu se estimează prezenta substanțelor chimice periculoase în zona studiată.

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale:



Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

Se vor amenaja zone verzi pe sit de minim **15%** din suprafata si se va amenaja corespunzator.

Organizarea sistemelor de spații verzi

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

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic

Nu este cazul.

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

Se propune amenajarea unui acces corespunzator dimensionat din DJ709C, care sa deserveasca parcelele studiate.

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.

Caile de comunicatii si zona cu retelele edilitare vor fi respectate/tratate corespunzator.

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

Pentru zona de activitati economice-servicii , conform Regulamentului General de Urbanism aprobat, se normeaza un procent de minim **15% spatiu verde**.

IV. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR

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

La scara mai mare, punerea in circuitul functional al terenului studiat contribuie la dezvoltarea subzonei și poate genera investiții similare în vecinătate.

Analizarea si posibilitatea implementarii functiunii propuse in contextul zonei

Conform STRATEGIEI DE DEZVOLTARE ECONOMICA, SOCIALA SI DE MEDIU A MUNICIPIULUI ARAD documentatia prezenta se incadreaza in OBIECTIVUL STRATEGIC REALIZAREA UNUI HABITAT ECOLOGIC PRIETENOS FAȚĂ DE LOCUITORI.

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la:

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

Fata de zona rezidentiala WESTFIELD, amplasamentul studiat se afla la distanta de aproximativ 2 km, fata de zona de locuinte din Sanpaul la distanta de aprox. 3 km.

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



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

1.d. În zona respectiva nu se vor desfasura activitati industriale ce utilizeaza substante poluante care sa afecteze mediul. Lucrările de construire nu vor afecta mediul pe durata edificării acesteia.

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

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

2.a) Propunerile din documentația de urbanism prezintă produc efecte cu caracter ireversibil prin edificarea constructiilor conform cu functiunile propuse prin documentatiile de urbanism superioare. Nu exista intervențiile cu efect negativ asupra peisajului deoarece pe parcela initiala nu exista arbori sau arbusti ce trebuie pastrati. Odata cu construirea celor propuse se vor organiza si măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi, modelate după reguli peisagistice, cu denivelări, plantații diverse, oglinzi de apă. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a prevedea spații verzi în total minim 15% din suprafata totala a terenului reglementat.

3. Avand în vedere ca zona se dezvoltă se studiază traseul Drumului Expres Arad-Oradea care nu afectează studiul de soluție. Drumul expres se afla la distanta de aproximativ 400-500 m în cel mai apropiat punct (spre Vest si Est). Contextul zonei nou create poate aduce un plus de dezvoltare a zonei.

V. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITOR

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

Aici se însumează costurile de amenajare acces si racord la drumul public, retele proprii si racorduri la retele publice, amenajari ale parcelelor, ale zonei canalului precum si alte interventii necesare pentru buna functionare a fiecărei parcele pentru functiunile propuse în prezentul studiu.

VI. CATEGORII DE COSTURI ÎN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

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

CONCLUZII

Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă.

Din punct de vedere al administratiei locale, demararea investitiilor în 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 cresterea calitatii zonei prin punerea în functiune a unor constructii si amenajari.

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

Intocmit,
arh. Golban Nicoleta

Sef proiect:
arh. CRĂNIC Dorin