

MEMORIU TEHNIC - EXPLICATIV

01. OBIECTUL PROIECTULUI

- Denumirea proiectului: **PUZ ȘI RLU ÎN VEDEREA MODIFICĂRII PUZ ȘI RLU APROBAT PRIN HCLM ARAD Nr. 446 DIN 28.11.2017 “ZONĂ DE SERVICII, COMERȚ AMENAJARE ACCESE DIN DN 7 ȘI DN 79, MUNICIPIUL ARAD, DN 7 ARAD – NĂDLAC KM 543+890 DREAPTA ȘI DN 79 ARAD – ORADEA KM 4+285 DREAPTA”, ÎN ZONĂ DE SERVICII, COMERȚ, DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ**
- Amplasament: **Jud. Arad, Municipiul Arad, C.F. nr. 349559, 349560, 349561, 349562, 349563, 349564, 349565, 349566, 349567, 349568, 349569, 349570, 349571, 349572 Arad**
- Beneficiar: **LUCA PETRU ADRIAN SI POPA ANA**
- Proiectant general: **S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L
TIMIȘOARA, STR. NORMA, NR. 4, JUD. TIMIȘ
TELEFON: 0757 916 351**
- Faza de proiectare: **P.U.Z.**
- Data: **MARTIE 2025**

02. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE.

Prezenta documentație de urbanism a fost realizată în urma solicitării beneficiarului LUCA PETRU ADRIAN si POPA ANA, în calitate de proprietari a terenurilor, conform extraselor C.F. 349559, 349560, 349561, 349562, 349563, 349564, 349565, 349566, 349567, 349568, 349569, 349570, 349571, 349572 Arad, atașate la prezenta documentație, și ca inițiatori a prezentei solicitări, doresc întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării de **SERVICII, COMERȚ, DEPOZITARE SI LOGISTICA** Terenurile au o suprafață de 83023,00mp conform extraselor C.F.

Elaborarea acestei documentații are la bază Certificatul de Urbanism nr. 475 din 24.03.2025, eliberat de către Municipiului Arad, județ Arad.

Prin această documentație este propusă modificarea puz-ului aprobat prin hotărârea nr. 446/2017 din zonă de servicii și comerț în zonă servicii, comerț, depozitare si logistica. Totodată, această documentație prevede și rezervarea suprafețelor de teren necesare acceselor, conectarea acestora la circulațiile existente și realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Zona studiată cuprinde preponderent terenuri aflate în intravilan.

Incinta reglementată alături de terenurile aflate în proprietatea beneficiarului se adaugă și drumurile de exploatare existente. Suprafața totală a **incintei reglementate** este de 83023,00 mp, va cuprinde terenurile domnului Luca Petru-Adrian și a doamnei Popa Ana conform extraselor C.F. nr. 349559, 349560, 349561, 349562, 349563, 349564, 349565, 349566, 349567, 349568, 349569, 349570, 349571, 349572 Arad.

Intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea unui al doilea acces din DN7, se propune alta parcelare și alți indici urbanistici.

Intervențiile din afara incintei se referă la racorduri la rețelele edilitare.

Se vor extinde rețelele edilitare existente în zonă pentru a deservi viitoarele construcții propuse.

Aceste terenuri sunt prevăzute a fi lotizate în 4 parcele distincte, ce vor deservi zona de servicii, comerț, depozitare, logistica precum și zone verzi amenajate.

03. INDICATORII PROPUȘI

Conform cerințelor beneficiarilor pe terenurile supuse reglementărilor se dorește realizarea a două zone cu funcțiuni diferite:

Z1 – ZONA DE SERVICII SI COMERT

SZCDL - SUBZONA DE SERVICII, COMERT, DEPOZITARE SI LOGISTICA

SZsv – SUBZONA SPATIU VERDE

SZci – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE INCINTA

Z2 – ZONA CAI DE COMUNICATIE

Z1 – ZONA DE SERVICII SI COMERT: va cuprinde servicii, comerț, depozitare și logistică, este compusă din 3 parcele, parcela nr. 1, 2 și parcela nr. 3 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

P.O.T. max. propus = 60,00%

C.U.T. max propus = 1,8

H. max. = 20,00 m

Spatii verzi = min. 20%

P+2E

Se propune reglementarea unei zone servicii, comerț, depozitare și logistică, cu amenajările aferente, în vederea autorizării lucrărilor de construire pentru:

- Construcții pentru servicii, comerț, depozitare și logistică;
- Regim maxim de înălțime P+2E, H max = 20 m;
- Împrejmuire perimetrală parțială; Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 7,00m;
- Amenajarea accesului;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- Împrejmuire.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

Parcărilor se vor realiza în conformitate cu specificul funcțiunilor și respectarea prevederilor din H.G. 525/1996, anexa 5, cât și **HCLM Arad Nr. 187 din 2024**, fără a afecta domeniului public.

• **Construcțiile administrative** cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Sedii ale autorităților și instituțiilor publice locale, județene;
- b) Sedii de servicii deconcentrate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;
- c) Sedii de partid - sediul central, filiale;
- d) Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.;
- e) Sedii de birouri.

Se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 – 2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate după cum urmează:

- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;
- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.

• **Construcțiile financiar-bancare** cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Sedii de bănci – sediul central, filiale;
- b) Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri.

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații).

Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate după cum urmează:

- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;
- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.

• **Construcțiile comerciale** cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică. Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement – a căror amplasare este permisă la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
- b) Servicii. Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit și amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale;
- c) Autoservice. Amplasament: la limita zonei industriale. Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

Pentru construcțiile menționate 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.

b) Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, 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 %.

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%.

d) Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

e) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 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); - modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

- **Construcțiile de cult** cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Lăcașe de cult - Amplasament: alăturarea de lăcașe de cult noi în incinta sau în vecinătatea monumentelor istorice se va face cu respectarea prevederilor legale.

b) Mănăstiri;

c) Cimitire - Amplasament: la marginea localității - cimitirele se extind cu respectarea prevederilor legale.

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Biserici - 1 loc de parcare la 20 de locuri, pentru biserici fără arondare parohială. Pentru bisericile parohiale se va avea în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

b) Alte funcțiuni de cult: - numărul locurilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, dar nu mai puțin de 5 locuri de parcare.

- **Construcțiile culturale** cărora li se aplică prezentul regulament sunt: expoziții, muzee, biblioteci, cluburi, săli de reuniune, cazinouri, case de cultură, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, săli polivalente și pot fi amplasate în zona destinată dotărilor pentru cultură, educație. Este posibilă amplasarea în zona comercială, administrativă, religioasă sau de agrement; se va evita amplasarea în vecinătatea unităților poluante.

Pentru construcțiile menționate la se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Galerii, muzee, biblioteci, mediateci, centre de cultură: - 1 loc de parcare la 50 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 10,00 %.

b) Instituții ce includ săli pentru spectacole, întruniri, congrese, conferințe, săli polivalente etc: - 1 loc de parcare la 10 locuri în sală, 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 %.

• **Construcțiile de învățământ** cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Învățământ preșcolar (grădinițe). Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m
- b) Școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale. Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m
- c) Învățământ superior. Amplasament: în funcție de condițiile și exigențele profilului de învățământ.

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

- a) Învățământ preuniversitar: - 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare. Se vor prevedea suplimentar cel puțin 2 locuri de parcare pentru staționare.
- b) Învățământ superior: - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se adaugă, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare, cu un spor de 10,00 %.
- c) Centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative etc: - 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției.
- d) Cămine studentești: - se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției.

• **Construcțiile de sănătate** cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Spital general (regional, județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic), spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare). Amplasament: în zona destinată dotărilor pentru sănătate, în funcție de profilul spitalului. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).
- b) Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice). Amplasament: în zone extraorășenești, în zone în care formele de relief și vegetația permit crearea de zone verzi (parcuri, grădini etc.) Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).
- c) Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]. Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe.
- d) Dispensar urban (cu 2 - 4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie). Amplasament: independent sau în cadrul unor construcții pentru sănătate/locuințe. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).
- e) Alte unități (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii). Amplasament: în cadrul unor construcții pentru sănătate sau independent, în funcție de profilul unității
- f) Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe). Amplasament: în cadrul unor construcții publice/locuințe. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu). Se recomandă amplasarea în zone de relief și cadru natural favorabil.
- g) Leagăn de copii. Amplasament: în general în zone extraorășenești. Se interzice amplasarea în vecinătatea surselor de poluare (aeroport, industrii nocive, trafic greu).

Pentru construcțiile menționate la se vor respecta următoarele cerințe minime:

- a) Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici: - 2 locuri de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 10,00 %.
- b) Policlinici: - 4 locuri de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de

10,00 %.

c) Asistență socială: - 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare, cu un spor de 10,00 %.

d) Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public.

• **Construcții și amenajări sportive** cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi. Amplasament: în zone verzi, nepoluate și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă

b) Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale. Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement

c) Poligoane pentru tir, popicării. Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

Pentru construcțiile menționate la se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Terenuri de sport fără public: - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport.

b) Terenuri de sport cu public (tribune), stadioane: - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport, la care se adaugă 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public; - în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare vor fi prevăzute pentru autocare.

c) Săli de sport fără public: - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport.

d) Săli de sport cu public (tribune): - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport, la care se adaugă 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public; - în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare vor fi prevăzute pentru autocare.

e) Ștranduri: - 1 loc de parcare la 100 mp de teren.

f) Piscine acoperite fără public: - 1 loc de parcare la 25 mp luciu de apă.

g) Piscine acoperite cu public (tribune): - 1 loc de parcare la 25 mp luciu de apă, la care se adaugă 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public.

h) Bowling, popicărie: - 1 loc de parcare pentru fiecare pistă.

i) Complexuri sportive: - 1 loc de parcare la 10 locuri; - în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare vor fi prevăzute pentru autocare.

j) Patinoare artificiale, poligoane pentru tir: - 1 loc de parcare la 30 de persoane.

• **Construcții de turism** cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Hotel * - ****, Hotel-apartament * - ****, Motel * - ** și Vile ** - ****. Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate. Se pot amplasa și în vecinătatea altor dotări turistice. Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de poluare (zone industriale, artere de trafic greu).

b) Bungalouri * - *** - Amplasament: în perimetrul campingurilor, satelor de vacanță sau ca spații complementare unităților hoteliere

Pentru construcțiile menționate se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Hotel: - **** nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere; - **** nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere; - ***, **, * nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere.

b) Hotel-apartament: - **** nr. locuri de parcare = 50% din numărul de camere; - ****, *** nr. locuri de parcare = 40% din numărul de camere; - ** nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere.

c) Motel: - ***, **, * nr. locuri de parcare = 100% din numărul de camere.

d) Hostel, youth hostel: - ***, **, * nr. locuri de parcare = 10% din numărul de camere.

e) Vile turistice, pensiuni turistice: - ****, ****, *** nr. locuri de parcare = 30% din numărul de camere. - **, * nr. locuri de parcare = 20% din numărul de camere.

Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se

vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obișnuite. - dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m

Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Conform **HCLM Arad 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 se vor respecta următoarele cerințe:

Construcții comerciale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Suprafața minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții de cult:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafața minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare)

Construcții administrative:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafața minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare)

Z2 - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE, pe această zonă se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare și edilitare. Este compusă dintr-o parcelă, parcela nr. 4.

Amplasarea construcțiilor noi pe parcelele destinate serviciilor și comerțului, depozitării și logisticii, se face cu o retragere de **5m** față de aliniament.

Fata de drumul national DN 7 si DN 69 se va pastra o zona de protectie de 50m până la preluarea drumului de către Municipiul Arad, la momentul in care drumul DN 7 va fi preluat de catre Municipiul Arad, zona de protectie va fi de 20m.

Se va respecta zona de protectie fata de LEA, 18,50m din axul liniei.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasare in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor, acolo unde acestea au un lateral, se va face cu o retragere de minim 5 m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelei, acolo unde acestea au o limită posterioară se va face cu o retragere de minim 5 m.

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă a se face cu respectarea unei distanțe de minim ½ din înălțimii clădirii celei mai înalte

Regulii cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul pe amplasament se va face din DN7 si DN79, municipiul Arad, dupa cum urmeaza:

- Din DN7 Arad-Nadlac km 543+890 dreapta, cat si dintr-un nou acces creat din DN7 pentru accesul pe parcela nr. 1.
- DN79 Arad-Oradea, km 4+285 dreapta

Accesle din DN7 Arad-Nadlac km 543+890 dreapta si DN79 Arad-Oradea, km 4+285 dreapta au fost aprobate prin avizul CNAIR cu nr. 92/22532 din 29.03.2017. Aceste accese se vor pastra.

În incinta obiectivului se vor realiza: platforme și trotuare perimetral clădirilor. Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: circulația în incintă; precum și accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă.

BILANȚ TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată	83023,00	100,00%	83023,00	100,00%
Z1 - ZONA DE SERVICII SI COMERT	0,00	0,00%	75895,00	91,41%
SZCDL – SUBZONA DE SERVICII, COMERT, DEPOZITARE SI LOGISTICA	0,00	0,00%	60561,00	79.79%
SzSC – SUBZONA SPATIU VERDE	0,00	0,00%	15179,00	20,00%
Szci – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE INCINTA	0,00	0,00%	155,00	0.21%
Cc - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	0,00	0,00%	7128,00	8,59%

04. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNI PROPUSE ÎN ZONĂ

Zona studiată face parte din PUZ SI RLU APROBAT PRIN HOTĂRÂREA NR. 446/2017 fiind situat în apropiere de DN79 Arad-Oradea și totodată în vecinătatea DN7 Arad-Nadlac.

Terenul studiat beneficiază de o infrastructură rutieră deosebită, în partea de Vest fiind mărginit de DN79 Arad-Oradea, iar în partea de Sud de DN7 Arad-Nadlac.

Conform solicitărilor beneficiarilor acestui proiect, pe terenul studiat se prevede realizarea a două zone cu funcțiuni diferite, după cum urmează:

Z1 – ZONA DE SERVICII SI COMERT

SZCDL - SUBZONA DE SERVICII, COMERT, DEPOZITARE SI LOGISTICA

SZsv – SUBZONA SPATIU VERDE

SZci – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE INCINTA

Z2 – ZONA CAI DE COMUNICATIE

05. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Asemenea întregului județ Arad și zona Municipiului Arad se află într-un important proces de dezvoltare pe toate planurile.

Din punct de vedere economic, municipiul Arad este considerat a fi unul dintre cele mai bogate orașe din România, fiind reședință de județ, bine dezvoltată datorită mediului economic și de afaceri local, beneficiind de o poziționare excelentă față de Municipiul Timișoara, dar și față de granița cu Ungaria.

Mediul de afaceri local este unul prolific în comparație cu cel al altor orașe din România, iar domeniile de activitate desfășurate în localitate sunt dintre cele mai variate: agricultură, comerț, servicii (hoteliere, medicale, transport, bancare, imobiliare, etc.).

Din punct de vedere social, putem afirma faptul că zona studiată are parte de o importantă dezvoltare și în acest domeniu.

06. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați:

Costurile investiției propuse a fi realizată pe terenul studiat vor fi suportate, din fonduri private, de către beneficiarii PUZ-ului. Cheltuielile cuprinse în proiect sunt următoarele

- cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice
- cheltuieli de exploatare
- amenajarea de accese carosabile
- sistemul de circulații, care ulterior se va ceda domeniului public
- asigurarea utilităților prin racordarea la utilitățile edilitare aflate în zonă

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale:

Nu este cazul.

**Întocmit,
S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.**

urb. Ionasiu Adrian

arh. Feier Raul