**MEMORIU DE PREZENTARE**

**1. INTRODUCERE**

##  Date de identificare a proiectului

* **Denumirea lucrării** : P.U.Z. – Extidere zonă de industrie nepoluantă,

depozite și servicii / Pecica str. 601, nr. 53

* **Beneficiar** : ARSAT INDUSTRIE s.r.l.
* **Proiectant general** : ARHI PROIECT PBG s.r.l.
* **Subproiectanţi, colaboratori** : OBIECTIV s.r.l.

NORAS PROIECT s.r.l.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ s.r.l.

TERRA TECHNIK s.r.l.

 TOPO AXXIS CAD s.r.l.

 **1.2 Obiectul PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

 Beneficiarul intenţionează ca pe o parte a terenurile pe care le are în proprietate în extravilanul localităţii Pecica din vecinătatea trupului izolat pe care îl deţine şi în care se află o unitate de producţie a confecţiilor metalice , să iniţieze extinderea incintei existente în vederea măririi capacităţilor de producţie.

 Planul Urbanistic Zonal se întocmeşte în vederea modificării P.U.G. Pecica ( inclusiv cu prevederile subsecvente planurilor care au vizat amplasamentul studiat ) , în scopul definirii condiţiilor de construibilitate în care se poate realiza investiţia planificată de beneficiar.

##  Surse de documentare

 S-au folosit ca surse de documentare următoarele :

* Plan Urbanistic General / oraş Pecica – elaborat de Proplus s.r.l.
* Plan Urbanistic Zonal – Hală producţie – elaborat de s.c. Studio M s.r.l.
* Plan Urbanistic Zonal – Zonă de industrie nepoluantă, depozite și servicii – elaborat de S.C. Arhi Proiect PBG s.r.l.
* Studiu geologic – elaborat de s.c. Terra Technik s.r.l.
* Plan topografic – elaborat de s.c. Topo Axxis Cad s.r.l.

**2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

## 2.1 Evoluţia zonei

 Amplasamentul pe care se situează terenurile destinate extinderii incintei existente este riveran la Dc 86/A ( strada 601 ) , ca de altfel şi incinta care face obiectul extinderii. Aceasta a fost realizată în baza „P.U.Z. – Zonă de industrie nepoluantă, depozite și servicii”, întocmit în anul în anul 20014 de către s.c. Arhi Proiect PBG s.r.l. şi aprobat de C.L. Pecica şi a autorizaţiei de construire emise ulterior de către Primăria Pecica. La realizarea construcţiilor au fost efectuate operații cadastrale și de Carte Funciară în urma cărora situația imobilelor deținute în intravilan se prezintă astfel :

* C.F. Pecica, nr. 310 849 , intravilan curți construcții , în suprafață de 15. 010 mp
* C.F. Pecica, nr. 308 600 , intravilan arabil, în suprafață de 11.860 mp

 Pe parcela cu C.F. nr. 310 849 sunt înscrise cu adresa Pecica , strada 601 nr. 53 două clădiri, cu nr. cad. 310 849 – C1, hala producție, regim înălțime parter, cu suprafața construită de 2.150 mp și cu nr. cad 310 849 – C2, hala de producție , regim înălțime parter, cu suprafața construită de 3.654 mp

 În vecinătatea incintei deținută de beneficiar se află și alte unități de producție amplasate în trupuri izolate, unele rezultate din restructurarea unor ferme agro-zootehnice existente aici în timpul regimului trecut.

 Întreaga zonă , situată în vecinătatea estică a orașului Pecica , a cunoscut în ultimii ani și datorită vecinătății cu autostrada A1 ( Nădlac – București) , o dezvoltare rapidă.

 Beneficiarul dorește , ca urmare a dezvoltării afacerilor, extinderea capacității de producție a fabricii pe care o deține în acest scop fiind necesară construirea unor noi spații de producție. Pentru noile construcții vor fi utilizate terenuri limitrofe cu incinta actuală, terenuri deținute în proprietate de beneficiar sau de acesta în cote părți cu terțe persoane.

## 2.2 Încadrarea în localitate

 Terenurile pe care se întocmeşte această documentație se situează în partea de est a

Orașului Pecica. Amplasamentul compus din mai multe parcele are aliniament pe latura de est a acestora spre Dc 86 A, care leagă satul aparținător Bodrogul Vechi de orașul Pecica . Acest drum pornește din DN 7/E69 , intersecția fiind situată la circa 300,00 m spre nord față de amplasamentul studiat . În apropiere, la circa 1,2 km spre est față de această intersecție se află intersecția accesul din DN 7/E68 la autostrada A1 .

 Spre vest terenurile din amplasament sunt mărginite de un dig și un canal de desecare . Spre sud terenurile se învecinează vu traseul căii ferate Arad – Nădlac. În partea de nord amplasamentul se învecinează cu o parcelă de teren arabil aflat în proprietatea beneficiarului.

Accesul la incinta existentă şi la terenurile din vecinătate, care fac parte din amplasamentul studiat se face din Dc 86/A spre care acestea au aliniament.

 Cu acces de asemenea din acest drum, pe partea opusă amplasamentului pe care îl studiem se află situat un trup izolat având destinaţia industrie nepoluantă şi transporturi auto.

 În cadrul sistemului de evidență a adreselor administrative De 86 A figurează pe porțiunea învecinată cu incintele existente ca strada nr. 601. Incinta aflată în proprietatea Arsat Industrie se situează la numărul 53.

 Prin prevederilor P.U.G. Pecica aflat în curs de actualizare amplasamentul studiat , împreună cu toate vecinătăţile ar urma să fie inclus în trupul intravilan principal extins, ca subzonă de industrie nepoluantă şi depozitare a acestuia.

## 2.3 Elemente ale cadrului natural

Terenurile pe care urmează să realizeze investiţia sunt situate într-o zonă care nu prezintă elemente de cadru natural notabile . Este parte a unor terenuri agricole arabile cultivate care au beneficiat de lucrările de echipare edilitară necesare în vederea unei exploatări sigure şi eficiente. ( canale, diguri de protecţie )

 Amplasamentul nu face parte din arealul vreunei zone naturale protejate.

 Din punct de vedere seismic pentru IMR = 100 ani amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă având :

* Ag = 0,16 g
* Tc = 0,7 s

 Studiul geotehnic întocmit de s.c. Atelier A s.r.l. a pus în evidenţă următoarele caracteristici :

LITOLOGIE

* 0,00 – 1,00 m / umplutură
* 1,00 – 3,60 m / argilă prăfoasă nisipoasă, cafeniu gălbuie, plastic consistentă
* 3,60 –5,00 m/complex nisipos cu pietriş şi bolovăniş cafeniu gălbui, saturat, de îndesare medie.

 APA SUBTERANĂ

 Apa din pânza freatică a fost interceptată, la data efectuării forajelor, la o adâncime de 2,60 m. Se prevede un nivel ascensional de până la 1,50 m adâncime , faţă de cota terenului, funcţie de regimul precipitaţiilor şi variaţia nivelului râului Mureş.

ADÂNCIMEA DE ÎNGHEŢ/DEZGHEŢ

Adâncimea de îngheţ în zona Pecica este de 0,80 m

## 2.4 Circulaţia

În prezent, accesul carosabil şi pietonal la incinta pe care beneficiarul o deţine se face prin intermediul Dc 96/A ( în evidența administrativă Strada 601 ) . Starea lor fizică a drumului este foarte bună acesta fiind asfaltat şi având lăţimea conformă cu standardele aflate în vigoare . Dc 96/A face legătura între DN 7 şi localitatea Bodrogul Vechi.

 **2.5 Ocuparea terenurilor**

##  Planul Urbanistic Zonal inițiat de Arsat Industrie s.r.l. vizează mai multe terenuri grupate în jurul actualei incinte pe care aceasta o deține. Trupul izolat a fost reglementată prin P.U.Z. – Zonă industrie nepoluantă, depozite și servicii – elaborat de s.c. Arhi Proiect PBG s.r.l. /2014 .

##  Ca urmare a fost autorizată realizarea unor operații cadastrale și construirea unor hale cu amenajările aferente. În final în interiorul trupului au rezultat două parcele . O parcelă ocupă terenul cu C.F. Pecica nr. 310 849 , folosința curți construcții, pe care se află imobilele cu cad 310 849 – C1 ( hală producție ) și 310 849 – C 2 ( hală producție ). Parcela măsoară 15.010 mp. Cealaltă parcela, cu C.F. Pecica nr. 308 600 are folosința teren arabil intravilan. Pe această parcelă nu au fost realizate construcții sau amenajări permise conform reglementărilor din P.U.Z. menționat anterior. Parcela măsoară 11.860 mp.

##  Cele două parcele sunt grevate de ipoteci în favoarea ING BANK, cu notarea restricțiilor specifice privind dreptul de dispoziție a proprietarului . Cele două parcele au de asemenea intabulată, în favoarea s.c. E. ON GAZ ROMANIA s.a., servitutea de trecere a conductei subterane de medie presiune transport gaze și acces la această conductă.

 Terenurile vizate de operațiunea de extindere se află la nord și sud față de trupul intravilan existent și sunt terenuri arabile. Acestea sunt deținute de beneficiar în proprietate în întregime sau în cote părți împreună cu terțe persoane. Aceste parcele sunt enumerate în continuare . Enumerarea este făcută de la nord spre sud.

* C.F. Pecica nr.309 828 / în suprafață de 5.000 mp , proprietate Arsat Industrie s.r.l.
* C.F. Pecica nr.307 467 / în suprafață de 5.000 mp , proprietate Arsat Industrie s.r.l.
* C.F. Pecica nr.308 548 / în suprafață de 7.210 mp , proprietate Arsat Industrie s.r.l.
* C.F. Pecica nr.308 550 / în suprafață de 7.520 mp , proprietate Arsat Industrie s.r.l.
* C.F. Pecica nr.308 547 / în suprafață de 6.000 mp , proprietate 2/5- Ghinea Valentin și Paulina, 3/5-Aglaia Șeitinean, Ioan Florescu și Felicia Iankai
* C.F. Pecica nr.312 773 / în suprafață de 19.100 mp , proprietate Petru Lazăr Solomie
* C.F. Pecica nr.301 229 / în suprafață de 5.100 mp , proprietate Cornel Viorel Rusu și Enea Ioan Rusu
* C.F. Pecica nr.309 941 / în suprafață de 5.800 mp , proprietate Cornel Viorel Rusu și Enea Ioan Rusu
* C.F. Pecica nr.308 598 / în suprafață de 6.000 mp , proprietate 2/5- Ghinea Valentin și Paulina, 3/5-Aglaia Șeitinean, Ioan Florescu și Felicia Iankai

 Aceste terenuri sunt și ele traversate în zona drumului comunal de conduvta subterană de transport gaze aflată în proprietatea E-ON GAZ ROMANIA s.a.

 Terenurile sunt traversate , la o distanţă de circa 12 m faţă de aliniamentul spre drumul comunal de o linie electrică aeriană de medie tensiune . Pe parcela cu nr. 308 551 Pecica , în imediata vecinătate a liniei electrice aeriene de medie tensiune se află un post de transformare , din care se alimentează incinta.

 Pe parcela cu nr. 308 601 Pecica este intabulată servitute de trecere pentru reţeaua de presiune medie gaze şi acces la reţea amplasată subteran , în favoarea S.C.E.ON.GAZ ROMANIA S.A. Această reţea este amplasată subteran şi este pozată cu precădere în zona drumului comunal, în lungul acestuia.

 Riveran carosabilului Dc 96/a , la circa 4 m faţă de acesta, se află pozată subteran o conductă de aducţiune apă de zăcământ cu Dn de 4”. Traseul se află în exteriorul incintei reglementate.

 Parcelele situate la sud de trupul izolat sunt traversate în partea de vest de o conductă subterană de transport ţiţei proprietate a s.c. Conpet s.a.

 Pe parcela cu nr. c.f. 308 600, în partea de vest a acesteia, la circa 2,5 m faţă de baza digului a fost autorizată execuţia unei conducte de transport gaze de sondă, cu diametru de 6 “.

 Amplasamentul studiat se află în interiorul perimetrului descris de proiecţia pe sol a Zonei I de referinţă aeronautică a Aeroportului Arad.

 Amplasamentul studiat nu face parte din nici o zonă protejată sau de protecţie a unei zone protejate cu valoare de patrimoniu cultural istoric.

 **2.6 Echipare edilitară**

1. **Alimentarea cu apă potabilă, canalizare**

În lungul Dc 86/a se află pozată o conductă de alimentare cu apă Dn 160 mm

Alimentarea cu apă se va face din reţeaua de distribuţie existentă în zona drumului comunal, prin racordul existent care va fi recalibrat în conformitate cu noile necesităţi. Racordul existent este dimensionat pentru un consum specific de 0,724 l/s =2,67 mc/h.

În incintă există amenajat un rezervor vidanjabil , pentru colectarea şi stocarea apelor uzate menajere care va fi utilizat în continuare. În partea de sud a viitoarei incinte va fi amplasat un nou rezervor care va prelua apele uzate din această parte a incintei propuse.

 Canalizarea pluvială este reprezentată de şanţurile drumurilor. În prezent apele pluviale sunt colectate şi deversate în aceste şanţuri. Gurile de deversare sunt prevăzute cu deznisipatoare şi separatoare de uleiuri.

1. **Alimentarea cu energie electrică**

În incinta care va face obiectul reglementării prezentei documentaţii se află amplasat un post de transformare având p=250kva. Acesta este alimentat din LEA de 25 kv care traversează incinta în partea de est şi care aparţine s.c. Petrosantander s.r.l. Din acest post se alimentează, în prezent, obiectivele aflate în funcţiune în incinta existentă printr-un racord de 0,4 kv. Racordul la acest transformator va fi redimensionat.

În vederea reducerii costurilor de producție au fost montate în incintă câteva panouri solare care furnizează o parte din energia electrică.

1. **Alimentarea cu gaze naturale**

 Paralel cu traseul Dc 86/a se află pozată, în traseu subteran,. o conductă de alimentare cu gaze naturale. În prezent, incinta existentă este racordată la această reţea. În măsura în care este necesar , acest racord va fi redimensionat.

1. **Alimentarea cu căldură**

 Energia termică se va asigura prin intermediul centralei termice proprii alimentată cu gaze.

1. **Telecomunicaţiile**

 Pe terenul studiat sau în vecinătatea lui nu există reţele de telefonie pe cablu sau c.a.t.v.

 În zona studiată se interceptează mai multe reţele de telefonie mobilă, acest fapt

 compensând deficienţele arătate anterior.

1. **Lucrări de hidroamelioraţii**

Pe terenul care face obiectul reglementării nu există lucrări de hidroamelioraţii. Limita de vest a zonei studiate este stabilită pe traseul complexului de hidroamelioraţii aflat în vecinătatea incintei, complex constituit dintr-un canal de desecare şi paralel cu acesta de un dig.

**2 .6 Probleme de mediu**

 În conformitate cu Ordinul comun MAPPM (nr. 214/RT/1999) şi MLPAT (16/NN 1999) şi ghidul de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, cu analiza problemelor existente, raportate la :

1. relaţia cadrul natural - cadrul construit
2. evidenţa riscurilor naturale şi antropice
3. marcarea punctelor şi traseelor din sistemul de căilor de comunicaţii şi din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă
4. evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie dacă este cazul.

Analiza situaţiei existente, pe toată aceste nivele, a fost făcută la punctele anterioare, când, s-au evidenţiat , după caz, eventualele disfuncţionalităţi pe fiecare palier de analiză.

 **2.7 Opţiuni ale populaţiei**

 Realizarea investiţiei va contribui la dezvoltarea economică a localităţii și la înființarea unor noi locuri de muncă.

 Din punctul de vedere al investitorului iniţiativa antreprenorială propusă este oportună pentru fructificarea unei investiţii deja făcute prin extinderea unității de producție existente.

 Alte argumente importante care susţin aportul pe care investiţia îl aduce la dezvoltarea zonei sunt legate de interesul administraţiei publice locale pentru lărgirea bazei de impozitare prin dezvoltarea economică şi noi locuri de muncă.

**3. PROPUNERI DE INTERVENŢIE URBANISTICĂ**

## 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul geologic întocmit s.c. Terra Tchnik s.r.l. a pus în evidenţă faptul că terenul pe care urmează să se realizeze extinderea are calităţile necesare pentru a îndeplini cerinţele necesare realizării construcţiilor avute în vedere.

 Documentaţia a fost realizată utilizând suportul topografic realizat de s.c. Topo Axxis s.r.l. , suport recepţionat de către O.C.P.I. Arad

## 3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General

 În prezent este în curs de realizare documentaţia de actualizare P.U.G. Pecica. Conform prevederilor aflate în aceste documentaţii zona studiată şi vecinătăţile acesteia vor fi incluse în perimetrul intravilan a localităţii cu destinaţia de „ Zonă industrie nepoluantă şi depozite „ . Acest fapt este în acord cu propunerile documentaţiei prezente.

## 3.3 Valorificarea cadrului natural

 Cadrul natural existent nu prezintă calităţi deosebite în raport cu caracterul general al zonei, pe amplasament neexistând elemente naturale care să necesite acţiuni de punere în valoare. Nu au fost identificate elemente vegetale care să fie remarcate ca fiind valoroase din punct de vedere a peisajului, terenul fiind în prezent teren arabil şi folosit ca atare.

## 3.4 Modernizarea circulaţiei

 În prezent accesul la incintă , carosabil şi pietonal ,se face prin Dc 86/A . Acest drum se află în stare foarte bună putând asigura un trafic rutier corespunzător. Accesul la incinta extinsă se va face prin intermediul celui existent.

## 3.5 Zonificare funcţională – reglementări

 3.5.1 ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ

 Investiţia pe care beneficiarul intenţionează să o dezvolte are în vedere extinderea capacităţilor de producţie pe care le deţine. Acestea au ca obiect de activitate executarea pieselor şi confecţiilor metalice. Totodată se are în vedere o reorganizare a folosinței terenurilor incluse în intravilan din zona reglementată.

 Suprafața terenurilor care constituie zona reglementată este de 93.600 mp , adică 9,36 ha. și este alcătuită din următoarele parcele :

* C.F. Pecica nr.310 849 / suprafață de 15.010 mp , intravilan curți construcții
* C.F. Pecica nr.308 600 / suprafață de 11.860 mp , intravilan arabil
* C.F. Pecica nr.309 828 / suprafață de 5.000 mp , extravilan arabil
* C.F. Pecica nr.307 467 / suprafață de 5.000 mp , extravilan arabil
* C.F. Pecica nr.308 548 / suprafață de 7.210 mp , extravilan arabil
* C.F. Pecica nr.308 550 / suprafață de 7.520 mp , extravilan arabil
* C.F. Pecica nr.308 547 / suprafață de 6.000 mp , extravilan arabil
* C.F. Pecica nr.312 773 / suprafață de 19.100 mp , extravilan arabil
* C.F. Pecica nr.301 229 / suprafață de 5.100 mp , extravilan arabil
* C.F. Pecica nr.309 941 / suprafață de 5.800 mp , extravilan arabil
* C.F. Pecica nr.308 598 / suprafață de 6.000 mp , extravilan arabil

 Din această suprafață urmează să fie introdusă în intravilan pentru a constitui noul trup izolat propus destinat extinderii activității s.c. Arsat Industrie s.r.l. o suprafață de 5,04 ha.Suprafața sa reprezintă 53,84 % din suprafața zonei reglementate. Această suprafață este localizată la nord și sud față de incinta de curți construcții existentă, urmând să ocupe din adâncimea parcelelor porțiuni până la circa 250,00 m ( în medie ) în adâncime față de aliniamentul la De 86 A. Configurația acestei suprafețe va avea spre vest o extensie reprezentată de amplasamentul unei turbine eoliene și drumul de acces la această dotare . Terenurile care constituie intravilanul propus vor fi, după aprobarea P.U.Z. dezlipite și unificate , urmând să constituie o singură unitate cadastrală.

 Restul suprafeței, rezultat din diferența dintre suprafața zonei reglementate și suprafața trupului intravilan propus , măsurând 4,32 ha va fi unificat și se va constitui în teren arabil în extravilan ( zona A1 ). Suprafața reprezintă 46,16 % din suprafața zonei reglementate

 Configurația funcțională a suprafețelor de teren care constituie trupul intravilan propus este următoarea :

* Zona ID/S ( industrie , depozite și servicii) se extinde față de cea existentă spre sud și est urmând să constituie o semincintă cu deschiderea orientată spre drumul comunal din care se face accesul. Suprafața zonei propuse este de 1,38 ha și reprezintă 51,98 % din suprafața trupului intravilan propus.
* Zona Sv (spații verzi) este constituită din subzonele Sv1 ( în suprafață de 0,01 ha , situată pe latura de est a incintei , în apropierea accesului ), Sv2 ( în suprafață de 0,53 ha, situată pe latura de nord și vest a trupului ) și Sv3 ( în suprafață de 0,47 ha situată pe latura de vest a trupului ). Zona de spații verzi mărginește incinta propusă spre exterior. Suprafața zonei este de 1,01 ha și reprezintă 20,04 % din suprafața trupului intravilan propus.
* Zona Cc ( căi de circulație și amenajări aferente) se extinde față de cea existentă în toată vecinătatea aliniamentului cu Dc 86 A ( unde se vor amenaja spații de parcare ) și perimetral zonei ID/S pe laturile de nord și vest ale acesteia. Din calea de circulație propusă pe latura de vest a zonei ID/S se va realiza o legătură rutieră cu terenul pe care va fi amplasată , în partea de vest a zonei reglementate, o turbină eoliană. Căile de circulație rutieră vor asigura condiții pentru traficul generat de personalul angajat, aprovizionarea cu materie primă/livrarea de produse finite, intervenție pentru mentenanță sau situații de urgență. Suprafața zonei este de 0,92 ha și reprezintă 18,26 % din suprafața trupului intravilan propus.
* Zona Ed ( echipare edilitară ) constituită din subzonele Ed1( în suprafață de 0,01 ha, situată în partea de est a incintei, în zona accesului, fiind destinată amplasării unui rezervor vidanjabil ), Ed 2 ( în suprafață de 0,01 ha, situat în partea de est a incintei unde este amplasat postul de transformare din care se realizează alimentarea cu energie electrică ) , Ed3 ( în suprafață de 0,44 ha , pe această suprafață urmând să fie amplasate panouri solare , destinate asigurării unei părți din energia electrică ce urmează să fie utilizată ) , Ed4 ( în suprafață de 0.01 ha, situată în colțul de sud-vest al incintei, destinată amplasării unui rezervor vidanjabil și unei platforme de colectare selectivă a deșeurilor și Ed 5 ( în suprafață de 0,02 ha , situată în partea de vest a zonei reglementate unde urmează să se amplaseze o turbină eoliană ) . Suprafața zonei este de 0,49 ha și reprezintă 9,72 % din suprafața trupului intravilan propus

 În scopul studierii relație dintre zona reglementată și vecinătăți în zona studiată au fost incluse și următoarele terenuri :

* La nord o parcela de teren arabil ( subzona A3 )care aparține beneficiarului. Nu există incompatibilități funcționale. Trupul intravilan este mărginit pe această latură de o subzonă de spațiu verde.
* La est o porțiune din Dc 86A, pe porțiunea învecinată cu aliniamentul trupului intravilan propus. Se vor utiliza accesele existente , nefiind propuse amenajări care să afecteze funcționalitatea drumului.
* La sud în zona studiată au fost incluse o parcelă de teren arabil pe care beneficiarul urmează să fie pus în posesie (subzona A2 ) și la sud de aceasta traseul căii ferate cu care aceasta se învecinează ( zona Cf). În zona de siguranță a căii ferate nu au fost propuse construcții. Construcțiile propuse în zona de protecție a căii ferate nu sunt de natură să afecteze siguranța traficului feroviar.
* La vest în zona studiată a fost inclusă porțiunea de dig cu care zona reglementată se învecinează ( zona TEd ) . În zona de protecție a acestuia nu au fost propuse lucrări.

Zona studiată are o suprafață de 12,29 ha.

 3.5.2 REGLEMENTĂRI

 Retragerea minimă a clădirilor faţă de limitele de contur ale trupului intravilan propus sunt :

* faţă de limita de nord, 15,00 m
* faţă de limita de sud, 3,50 m
* faţă de limita de vest, 40,00 m
* faţă de limita de est ( aliniamentul stradal ), 25 m

 În partea de est zonei studiate se află un tronson din Dc 96/a , din care se face accesul în incintă şi în zona căruia sunt pozate reţelele de alimentare cu utilităţi. Faţă de traseele acestor elemente de echipare teritorială s-au instituit zonele de protecţie, conform prevederilor legale, după cum urmează :

* zonă de protecţie Dc 96/a , 18 m din ax, de o parte şi de alta a drumului
* zonă de protecţie LEA 20 KV , 12 m din ax , de o parte şi de alta a liniei
* zonă de protecţie a reţelei de alimentare cu gaze , 3,00 m din axul conductei, de o parte şi de alta a acesteia
* zonă de protecţie conducta de transport gaze de sondă, 5,00 m de o parte şi de alta a conductei

 În partea de vest se află două subzone de echipare edilitară teritorială, constituite din tronsoane, unul al unui dig de apărare contra inundaţiilor şi celălalt riveran, al unui canal de desecare, Cn 750. Faţă de acestea s-a instituit zona de protecţie de 3 m de la baza digului , zonă care constituie şi drum de intervenţie..

 Faţă de conducta de transport ţiţei , aflată în proprietatea Conpet s.a. , s-a instituit o zonă de protecţie de 5 m de o parte şi de alta a axului conductei.

 Faţă de conducta de transport gaze de sondă s-a instituit o zonă de protecţie

 de 5,00 m de o parte şi de alta a conductei

 Reglementările legate de condiţiile de construibilitate nu afectează spaţiul zonei de referinţă I a servituţilor aeronautice civile, în zona amplasamentului planul inferior al zonei fiind la circa 48 m înălţime faţă de sol.

 3.5.2 BILANŢURI TERITORIALE

 În continuare sunt prezentate bilanţurile teritoriale ale celor patru incinte reglementate şi bilanţul teritorial al zonei studiate.

**BILANŢ TERITORIAL – Trup intravilan izolat propus**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Subzone funcţionale** | **EXISTENT** | **PROPUS** |
| **ha** | **%** | **ha** | **%** |
| Teren arabil | 3,37 | 66,87 | - | - |
| Zona industrie,depozite/servicii – ID/S  | 1,38 | 27,38 | 2,62 | 51,98 |
| Subzone spaţiu verde – Sv1, Sv2, Sv3  | 0,08 | 1,59 | 1,01 |  20,04 |
| Zona căi circulaţie rutieră incintă – Cc  | 0,20 | 3,97 | 0,92 | 18,26 |
| Subzone echipare edilitară – Ed1, 2, 3, 4, 5  | 0,01 | 0,19 | 0,49 | 9,72 |
| **TOTAL GENERAL** | **5,04** | **100** | **5,04** | **100** |

**BILANŢ TERITORIAL – Zonă reglementată**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Subzone funcţionale** | **EXISTENT** | **PROPUS** |
| **ha** | **%** | **ha** | **%** |
| Teren arabil | 6,68 | 71,36 | 4,32 | 46,16 |
| Zona industrie,depozite/servicii – ID/S  | 1,92 | 20,56 | 2,62 | 27,98 |
| Subzone spaţiu verde – Sv1, Sv2, Sv3  | 0,55 | 5,89 | 1,01 |  10,79 |
| Zona căi circulaţie rutieră incintă – Cc  | 0,20 | 2,18 | 0,92 | 9,83 |
| Subzone echipare edilitară – Ed1, 2, 3, 4, 5 | 0,01 | 0,01 | 0,49 | 5,24 |
| **TOTAL GENERAL** | **9,36** | **100** |  **9,36** | **100** |

**BILANŢ TERITORIAL – Zona studiată**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Subzone funcţionale** | **EXISTENT** | **PROPUS** |
| **ha** | **%** | **ha** | **%** |
| Teren arabil | 8,20 | 66,72 | 5,84 | 47,52 |
| Zona industrie , depozite / servicii – ID/S | 1,92 | 15,62 | 2,62 | 21,32 |
| Subzone spaţiu verde – Sv1, Sv2, Sv3 | 0,55 | 4,49 | 1,01 | 8,22 |
| Zona căi circulaţie rutieră – Cc  | 0,20 | 1,66 | 0,92 | 7,49 |
| Zona căi circulaţie rutieră terit.– Dc 86/A | 0,31 | 2,49 | 0,31 | 2,49 |
| Subzone echipare edilitară – Ed1,2,3,4,5 | 0,01 | 0,06 | 0,49 | 4,00 |
| Zonă echipare edilitară teritorială – TEd  | 0,23 | 1,87 | 0,23 | 1,87 |
| Zonă căi circulație feroviară – Cf  | 0,87 | 7,09 | 0,87 | 7,09 |
| **TOTAL GENERAL** | **12,29** | **100** | **12,29** | **100** |

 3.5.3 INDICATORI PROPUŞI

 Indicatorii urbanistici avuţi în vedere pentru incinta reglementată , sunt următorii :

 P.O.T. max. = 60 %

 C.U.T. max. = 0,75

 Regimul de înălţime propus este max. p+2

##  Dezvoltarea echipării edilitare

* **Alimentarea cu apă potabilă**

În lungul Dc 96/a se află pozată o conductă de alimentare cu apă Dn 160 mm

Alimentarea cu apă se va face din reţeaua de distribuţie existentă în zona drumului comunal, prin racordul existent care va fi recalibrat în conformitate cu noile necesităţi. Se va asigura necesarul de apă pentru îndeplinirea prevederilor legislaţiei de prevenire şi stingere a incendiilor.

Conform ”Normativ privind securitatea la incendiu a construcţiilor” indicativ P118/2-2013 hala care va fi construită pentru extinderea capacităţilor de producţie neutilizând substanţe combustibile nu necesită echipare cu hidranţi interiori. Clădirea fiind cu risc de incendiu mic, nu necesită nici echiparea cu hidranţi exteriori.

Se va redimensiona instalația de racord existentă

* **Canalizare menajeră / pluvială**

În incintă există amenajat un rezervor vidanjabil , pentru colectarea şi stocarea apelor uzate menajere care va fi utilizat în continuare. Apele uzate menajere rezultate din funcţionarea noilor investiţii vor fi colectate şi stocate provizoriu într-un rezervor separat faţă de cel existent, amplasat în colțul de sud-vest al incintei propuse. În viitor se preconizează extinderea limitei trupului intravilan principal Pecica şi cu zona studiată în această documentaţie. Situaţia va impune şi extinderea reţelelor de canalizare , urmând ca reţelele colectoare din incintă să fie racordate la sistemul de canalizare centralizată. Evacuarea rezervoarelor vidanjabile propuse va fi contractată cu o firmă specializată în acest domeniu.

 Canalizarea pluvială este reprezentată de şanţurile drumurilor .În prezent apele pluviale sunt colectate şi deversate în aceste şanţuri.

 Conform cerinţelor din Avizul de oportunitate, apele meteorice colectate de pe acoperişuri, considerate convenţional curate, vor fi dirijate şi deversate pe spaţiul verde, în vederea absorbţiei în sol. Apele meteorice colectate de pe platforme şi drumuri, vor fi trecute prin separatoare de uleiuri şi deznisipatoare - Oleopator NG7 , pentru debite de 7 l/s şi vor fi deversate în rigolele deschise ale Dc 96/a.

* **Alimentare cu energie electrică**

Incinta este traversată, paralel cu Dc96/a, de către o linie electrică aeriană de medie tensiune ( 20 kv ). Din această linie este alimentat un post de transformare având p=250 kva. Din acest post se alimentează, în prezent, obiectivele aflate în funcţiune în incinta existentă printr-un racord de 0,4 kv. În vederea asigurării energiei electrice necesare se va redimensiona actualul racord .

În vederea reducerii costurilor de producție se vor instala în subzona Ed 3 , situată în semincinta constituită de hale , panouri solare , energia electrică produsă urmând să fie utilizată în procesul tehnologic intern. Tot pentru alimentarea cu energie electrică și din surse proprii se va instala în subzona Ed 5, situată în partea de vest a zonei reglementate , o turbină eoliană.

 Pentru linia electrică de medie tensiune care traversează incinta s-a instituit zona de protecţie aferentă. La faza următoare de proiectare se vor realiza condiţiile reglementate pentru traversarea parcării de către LEA şi cele legate de coexistenţa echipamentelor electrice cu clădirile sau amenajările ( NTE 003/04/00, PE 101/85, NTE 007/08/00, PE 106/2003 ).

* **Alimentarea cu gaze naturale**

 Paralel cu traseul Dc 86/A se află pozată, în traseu subteran,. o conductă de alimentare cu gaze naturale. În prezent, incinta existentă este racordată la această reţea. Pentru asigurarea alimentării la capacitatea de consum nouă se va redimensiona racordul actual.

* **Alimentarea cu căldură**

 Energia termică se va asigura prin intermediul centralei termice proprii alimentată cu gaze.

* **Telecomunicaţiile**

 Pe terenul studiat sau în vecinătatea lui nu există reţele de telefonie pe cablu sau c.a.t.v.

 În zona studiată se interceptează mai multe reţele de telefonie mobilă, acest fapt

 compensând deficienţele arătate anterior.

* **Lucrări de hidroamelioraţii**

 Pe terenul care face obiectul reglementării nu există lucrări de hidroamelioraţii. Limita de vest a zonei studiate este stabilită pe traseul complexului de hidroamelioraţii aflat în vecinătatea incintei, complex constituit dintr-un canal de desecare şi paralel cu acesta de un dig. S-au instituit zonele de protecţie stabilite de lege.

* **Gospodărie comunală**

Deşeurile generate pe amplasament în timpul activităţilor şi modurile lor de colectare sunt :

 Deşeuri menajere generate de angajaţii întreprinderii, deşeuri care vor fi colectate selectiv pe o platformă gospodărească amplasată în subzona de echipare edilitară Ed4

 Aceste deşeuri vor fi ridicate de firma de salubritate a oraşului Pecica.

 Deşeuri metalice rezultate din procesul tehnologic se vor colecta în containere separate şi vor fi valorificate periodic , la agenţi specializaţi.

Deşeuri din cauciuc, baterii, uzate, uleiuri uzate se vor colecta într-o zonă special amenajată şi se vor valorifica prin agenţi specializaţi

 **3.7 Protecţia mediului**

* PREVENIREA RISCURILOR NATURALE

 La proiectarea lucrărilor de construcţii sau amenajări se vor respecta prevederile normativului P 100-1/2013 referitoare la proiectarea antiseismică.

* PROTECŢIA CALITĂŢII APELOR

Prin activitatea de producţie calitatea apei din zonă nu va fi afectată deoarece nu vor fi deversate reziduuri de carburanţi şi lubrifianţi. Apele meteorice de pe acoperişuri vor fi colectate şi dirijate spre spaţiile verzi pentru a fi infiltrate în sol. Apele meteorice colectate de pe platforme vor fi trecute prin separatoare de grăsimi şi deznisipatoare şi vor fi deversate în şanţurile Dc 86/A

* PROTECŢIA AERULUI

Pentru a evita poluarea cu gaze de eşapament la efectuarea operaţiilor de aprovizionare sau livrare marfă, se vor utiliza motoare care respectă normele în vigoare pentru emisii.

* PROTECŢIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ŞI VIBRAŢIILOR

Procesul tehnologic nu produce poluare fonică.

* ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAŢII VERZI

Incinta a fost prevăzută cu spaţii verzi perimetrale. Suprafeţele alocate spaţiilor verzi se înscriu în prevederile H.G. 525/1996, Anexa 6 , paragraf 6.10.

* PROTECŢIA SOLULUI ŞI SUBSOLULUI

Măsurile de evacuare a apelor uzate exclud posibilitatea poluării solului sau subsolului.

* PROTECŢIA AŞEZĂRILOR UMANE

Activităţile industriale ce se vor desfăşura în incintă au caracter nepoluant şi nu afectează negativ zonele învecinate

* GOSPODĂRIREA DEŞEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

Deşeurile generate pe amplasament în timpul activităţilor şi modurile lor de colectare sunt :

* Deşeuri menajere generate de angajaţii întreprinderii, deşeuri care vor fi colectate selectiv pe o platformă gospodărească amplasată în subzona de echipare edilitară. Aceste deşeuri vor fi ridicate de firma de salubritate a oraşului Pecica.
* Deşeuri metalice rezultate din procesul tehnologic se vor colecta în containere separate şi vor fi valorificate periodic , la agenţi specializaţi.
* Deşeuri din cauciuc, baterii, uzate, uleiuri uzate se vor colecta într-o zonă special amenajată şi se vor valorifica prin agenţi specializaţi
* GOSPODĂRIREA SUBSTANŢELOR TOXICE ŞI PERICULOASE

Nu se vor produce substanţe toxice sau periculoase..

 **3.8 Obiective de utilitate publică**

 Realizarea investiţiei nu necesită alocarea unor fonduri publice , toate lucrările prezumate urmând să se realizeze din fonduri private.

 Nu sunt propuse transferuri de proprietate asupra terenurilor.

 Realizarea investiţiilor nu necesită ocuparea unor terenuri aflate în proprietatea publică . Pentru terenurile aflate în coproprietate cu alte persoane ( fizice sau juridice ) decât ARSAT INDUSTRIE s.r.l. se va solicita acordul autentic al acestora.

 În vederea asigurării condiţiilor de desfăşurare a activităţilor extinse de producţie confecţii metalice , beneficiarul va suporta costurile necesare executării următoarelor lucrări :

* Extindere împrejmuire incintă
* Asigurarea condiţiilor de acces şi siguranţă la reţelele de echipare teritorială care traversează incinta
* Realizarea lucrărilor de construcții și amenajări necesare dezvoltării investiției

**4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

 Prin analiza făcută la punctele anterioare ale acestei documentaţii s-a demonstrat posibilitatea realizării investiţiei din punct de vedere tehnic, ( amplasamentul propus de beneficiar întrunind condiţiile necesare unei bune funcţionări ( acces auto existent, poziţionare bună în raport cu căile de comunicaţie rutieră importante din judeţ, distanţă considerabilă până la zonele de locuit, compatibilitatea funcţională a vecinătăţilor ). De asemenea , s-au analizat aspectele referitoare la siguranţa viitoarelor obiective raportată la factorii de risc natural ( concluzia fiind că în zona studiată nu există factori de risc necontrolabili) , precum şi eventualul impact negativ asupra factorilor de mediu ( exclus prin respectarea normelor de proiectare şi execuţie în toate etapele ).

 Realizarea investiţiei va contribui la dezvoltarea economică a localităţii.

 Din punctul de vedere al investitorului iniţiativa antreprenorială propusă este necesară pentru extinderea capacităților de producție și pentru fructificarea unei investiţii deja făcute prin achiziţionarea terenului.

 Alte argumente importante care susţin aportul pe care investiţia îl aduce la dezvoltarea zonei sunt legate de interesul administraţiei publice locale pentru lărgirea bazei de impozitare prin dezvoltarea economică şi noi locuri de muncă.

 Întocmit

 Arh. IOAN FEIER

Arh. BOGDAN PUIE