



STUDIU DE OPORTUNITATE

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

" CONSTRUIRE SPATII SERVICII, DEPOZITARE, COMERT "

Beneficiar: PASCA VASILE IOAN SI PASCA DANIELA - VETUTA



FOAIE DE CAPAT

Beneficiari: PASCA VASILE IOAN SI PASCA DANIELA VETUTA
Denumire lucrare: INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U.
" CONSTRUIRE SPATII SERVICII, DEPOZITARE, COMERT "
Amplasament: jud. ARAD, mun. Arad, str. Campurilor nr.2/D, intravilan CF 352212 Arad
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect: 50 /2023
Faza de proiectare: STUDIU DE OPORTUNITATE



BORDEROU

A. Piese scrise

FOAIE DE CAPĂT

BORDEROU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

- I. PREZENTAREA INVESTITIEI**
 01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT
 02. DATE PRIVITOARE LA PROPRIETATE
 03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA
 04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI
- 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. SITUATIE EXISTENTA
03. CONCEPT PROPUȘI
04. ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,
arh.stag. Golban Nicoleta

Sef proiect,
arh. urb. CRAINIC Dorin



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Beneficiari:	PASCA VASILE IOAN SI PASCA DANIELA VETUTA
Denumire lucrare:	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. " CONSTRUIRE SPATII SERVICII, DEPOZITARE, COMERT "
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, str. Campurilor nr.2/D, intravilan CF 352212 Arad
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	50 /2023
Faza de proiectare:	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarei , care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea intocmirii unui P.U.Z. si R.L.U. pentru realizare "**CONSTRUIRE SPATII SERVICII, DEPOZITARE, COMERT**" in jud. ARAD, mun. Arad, Str. Campurilor nr.2/D, intravilan CF 352212 Arad.

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat in partea de Nord a mun. Arad, dupa zona Gai spre Iratosu, la nord fata de DN7 E68 , cu accesul din str. Campurilor.

Beneficiariul este Pasca Vasile Ioan si Pasca Daniela-Vetuta au drept de proprietate asupra terenului înscris in C.F. nr. 352212 Arad.

Categoria de folosinta a terenulul : ARABIL in intravilan;

Parcela studiată avand suprafata totala = 7 300 mp, conform C.F. nr. 352212 Arad este delimitata:

la Nord – proprietate privata - CF nr.338742;

la Vest - str. Campurilor

la Est – Canal HCN 1366

la Sud- Str.Ovidiu

Istoric al terenurilor:

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare . Exista cerere pentru dezvoltarea zonei pentru servicii, depozitare comert;

Analiza vecinătăților – tip de asezare.

Zona studiat este situat in partea de Nord a mun. Arad, dupa zona Gai spre Iratosu, la nord fata de DN7 E68 , cu accesul din str. Campurilor.



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

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

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 neregulata.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

Beneficiarii sunt Pasca Vasile Ioan si Pasca Daniela-Vetuta persoana fizica, proprietate privata, au drept de proprietate asupra terenului inregistrat in C.F. nr. 352212 Arad si are suprafata de 7300 mp ; Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

la Nord – proprietate privata - CF nr.338742 (Truck service);

la Vest - str. Campurilor

la Est – Canal HCN 1366

la Sud- Str.Ovidiu

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

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

In partea de Sud traverseaza DN7 E68 spre Pecica, Nadlac;

In partea de Vest a parcelei se afla str. Campurilor;

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

In zona nu exista linie de transport public.

Capacitati de trafic.

DN7 E68 si DJ 709C preia traficul de pe drumurile adiacente ;

Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.

Zona studiata este echipata din punct de vedere edilitar .

Alimentarea cu apa:

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa;

Canalizare:

In zona studiată există rețea de canalizare menajera ;

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua urbană de distribuție existentă în zonă.

Alimentare cu gaze naturale:

In zona studiată există rețea de gaz.

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

Retea LEA se afla pe str. Campurilor;



04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI :

Categoria de folosinta a terenului, in prezent este arabil in intravilan. Terenul este imprejmuit, in prezent terenul este liber pentru construire;

I. INDICATORII PROPUȘI

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone cu functiunea de **SERVICII, DEPOZITARE, COMERT**;
Se solicita realizarea de zone edificabile pentru constructii de servicii / fast food/ spalatorie , hale, comert si o zona pentru parcare;

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Functiunea propusa este de **SERVICII, DEPOZITARE, COMERT**;

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Principala functiune propusa este aceea de servicii, depozitare, comert;
Se propune amenajarea parcelei cu aceasta folosinta.

03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim 40%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim 0.8

Spatiul verde min. 20 %

Circulatii / platforme 40 %

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil	10 700	62.9%	3 400	20.0%
Zona industrie, depozitare, servicii	1360	8.0%	8 660	51.0%
Cai de comunicatie si transprt rutier	2800	16.5%	2 800	16.4%
Spatii verzi	1340	7.9%	1 340	7.9%
Canal	800	4.7%	800	4.7%
TOTAL	17 000	100%	17 000	100%

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 352212				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil	7 300	100%	-	-
Zona servicii, depozitare, comert	-	-	2 920	40.0%
Drum acces, parcare, platforme	-	-	2 920	40.0%
Spatii verzi amenajate	-	-	1 460	20.0%
TOTAL	7 300	100%	7 300	100%



INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 352212
POT	existent	0.0 %
	propus	40.00%
CUT	existent	0.0
	propus	0.8

04. REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim admis este P+1E; H max. coama 9.00 m;

05. REGIM DE ALINIERE

Retragere minimă de la aliniamentul stradal 17.00 m.

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Fata de limitele laterale ale parcelei, zonele edificabile pentru constructii vor avea retragerile: minim H/2 dar nu mai puțin de 3.00 m fata de latura Nord , 2.50 fata de latura Est, 17.00 m fata de latura Vest (str. Campurilor) si 18.00 m fata de latura Sud (str. Ovidiu);

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul in incinta este existent (se va translata pentru un acces eficient propunerii) si se realizeaza din str. Campurilor;

In interiorul incintei se vor realiza platforme betonate si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor estimativ 28 parcuri , si 3 parcuri pentru autocamioane , precum si zone verzi amenajate. Drumul din incinta va avea latimea de 7.00 m.

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, potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării. Astfel, noul Regulament de Urbanism stabilește ce număr de locuri de parcare trebuie să asigure dezvoltatorii în funcție de destinația construcțiilor.

Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori/salariați/aprovizionatori.

Construcții administrative

* atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 – 2 locuri de parcare pentru autocare. Pentru sedii de partid, sedii de sindicate, sedii de birouri vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 – 30 salariați plus un spor de 20% pentru vizitatori.



Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

SPATII VERZI SI PLANTATE

Se vor amenaja spatii verzi / inierbate sau cu plantatii de arbori de inaltime mica/medie pentru umbrire, intr-un procent de 20% pentru functiunea industriale (hale depozitare) si servicii, comert (15%) conform HCLM 572 / 2022

II. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -zona usor accesibila, avand potential de dezvoltare	DEFICIENTE - zona neamenajata corespunzator
OPORTUNITATI - dezvoltarea zonei	AMENINTARI - Pastrarea stadiului actual duce la degradarea zonei si a infrastructurii - Lipsa investitiilor in zona determina scaderea calitatii infrastructurii si a peisajului urban

02. ELEMENTE GENERATOARE DE REGULAMENT

Procentul minim de 20% zona verde determina de asemenea configurarea interioara a parcelei.

La elaborarea lucrării se va tine cont de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, OUG 7/2011 cu modificări și completări la Legea 350/2001, precum și de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planul Urbanistic Zonal aprobat de M.L.P.A.T cu indicativ GM – 010 – 2000.

Condițiile și restricțiile vor fi analizate ulterior la capitolele de propuneri și reglementări urbanistice, elaborate la fazele următoare, după obținerea avizului de inițiere a P.U.Z.-ului.

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 apa:

Bransare la rețea de alimentare cu apă;

Canalizare:

Bransare la rețea de canalizare menajera ;

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua urbană de distribuție existentă în zonă.

Alimentare cu gaze naturale:

Bransare la rețea de gaz.

Alimentarea cu energie termica:

Energia termica se va asigura, daca va fi cazul, prin intermediul centralelor termice, ce vor functiona in regie proprie a fiecarui obiectiv economic in parte, alimentate cu combustibil lichid, lemne sau cu energie electrica;



04. ANALIZA DE MEDIU :

Protecția calității apelor:

Nu se estimează surse de poluare a apelor aferente funcțiunilor de zona servicii, depozitare, comerț;
Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată la fazele următoare, după obținerea avizului de inițiere P.U.Z.

Protecția aerului:

Nu se estimează surse de poluare a aerului aferente funcțiunilor;
Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată la fazele următoare, după obținerea avizului de inițiere P.U.Z.

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 la fazele următoare, după obținerea avizului de inițiere P.U.Z.

Protecția împotriva radiațiilor:

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

Protecția solului și subsolului:

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

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 pubele standardizate.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Nu este cazul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeuri colectate – 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 20% din suprafața .

Organizarea sistemelor de spații verzi

Zonele verzi vor fi amenajate cu gazon, arbuști etc.

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

Nu este cazul.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Datorită funcțiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de această natură.

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

Nu este cazul.



III. CONSECIINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.:

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 ajuta la dezvoltarea zonei si poate mobiliza si alti investitori catre actiune.

IV. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITOR

Beneficiarul parcelei va suporta costurile generate de investitia propusa.

Aici se insumeaza costurile de amenajare acces, retele proprii si racorduri la reseaua publica, amenajari ale parcelei, precum si alte interventii necesare pentru buna functionare a functiunii propuse.

V. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Autoritatea publica locala are sarcina de a administra si intretine elementele aflate in proprietate : str.Campurilor si retelele de utilitati .

CONCLUZII

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 constructii si amenajari.

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

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin

Intocmit:
arh. Golban Nicoleta