

S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
C.I.F. 17446955
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

STUDIU DE OPORTUNITATE

BENEFICIARI: SC ARBEMA PROPERTY SRL

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR.	:01/2022
FAZA	:Studiu Oportunitate
DENUMIRE PROIECT	:ZONĂ SERVICII SI AGREMENT

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
C.I.F. 17446955
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

PROIECT NUMĂRUL 01/2022
FAZA S.O.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

I. COLECTIVUL DE ELABORARE

ARHITECTURA : ARH.CIOARĂ LUCIAN

II. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL ARAD

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
C.I.F. 17446955
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

PROIECT NUMĂRUL 01/2022
FAZA S.O.

BORDEROU VOLUM

A.PIESE SCRISE:

Foaie de capăt
Fișă de responsabilități
Borderou volum

1.Memoriu de prezentare

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ
Categorii funcționale și eventuale servituți
Indicatori urbanistici obligatorii – indici maximi și minimi
Reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor și utilitățile
Capacități de transport admise

2.Extras CF

B.PIESE DESENATE:

1.Plan de situație	01-01A
2.Situația existentă	01-02A
3.Conceptul propus	01-03A

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Zona studiată:

Zona studiată este în vest-ul municipiului Arad, DC 105 Arad-Sederhat, arabil în extravilan, zonă cuprinsă între HC 979 la vest, HC 938 la sud, DE 978 la est și terenuri arabile la nord, mai exact fosta rățărie (fermă de rate) de dinainte de Revoluție. Terenurile actualmente sunt agricole în extravilan. Zona are un potențial bun pentru servicii și agrement, fiind la mare distanță de oraș și acces facil de la drum modernizat. Limitrof la partea nordică, sunt 2 loturi cu locuire sezonieră (casă de vacanță) și loc de joacă/petreceri pentru copii.

Incinta propunerii:

Terenurile incintă propunerii sunt actualmente agricole în extravilan, nereglementat. Suprafața parcelelor incintă propunerii este de 91.595 mp, cu un număr de 8 parcele. Terenul are o formă neregulată, propice unei dezvoltări pentru activități de agrement (camping, sportive și grădinarit) și mici servicii conexe (zonă administrativă și alimentație publică). Accesul este facil din drumul DC 105 Arad-Sederhat, iar apoi pe De 941 care ajunge până la terenurile studiate.

Limitrof terenurilor proprietate, există o linie de curent electric aeriană de joasă tensiune, care poate fi folosită pentru alimentarea cu energie electrică. Apa menajeră va fi asigurată printr-un foraj de medie adâncime și o unitate de potabilizare. Apele uzate menajere vor fi tratate printr-o stație de epurare proprie și deversate în balta existentă, la sud, CF 336628, proprietate a investitorului.

Se propune reglementarea terenurilor în vederea construirii unei zone de agrement (camping, zonă sportivă, grădinarit), inclusiv o zonă administrativă și alimentație publică. Terenul va fi împrejmuit cu gard din plasă transparentă și gard viu.

Regimul maxim de înălțime va fi P+2E pentru zona de servicii și P pentru zona de camping. Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 12,0 m.

INDICATORI PROPUȘI

Zona propusă spre dezvoltare nu se află inclusă în PUG Arad, deși în zonă sunt mai multe investiții similare, inclusive locuire, ferme agricole și un sediu flotant autocamioane.

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA PLATFORME/PARCAJE	-	-	10.060	3,29
2	ZONA SERVICII/AGREMENT	-	-	13.685	4,47
3	ZONA SPATII VERZI	-	-	63.890	20,87
4	ZONA DOTARI	-	-	460	0,15
5	ZONA APE/ANIF	12.400	4,05	12.400	4,05
6	ZONA DRUMURI	6.598	2,15	6.598	2,15
7	ZONA LOCUINTE AGREM.	11.295	3,69	11.295	3,69
8	ZONA TEREN AGRICOL	275.892	90,11	187.797	61,33
	TOTAL	306.185	100	306.185	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA PLATFORME/PARCAJE	-	-	10.060	10,98
2	ZONA SERVICII/AGREMENT	-	-	13.685	14,95
3	ZONA SPATII VERZI	-	-	63.890	69,75
4	ZONA DOTARI	-	-	460	0,5
5	ZONA APE/ANIF	3.500	3,82	3.500	3,82
6	ZONA DRUMURI	-	-	-	-
7	ZONA LOCUINTE AGREM.	-	-	-	-
8	ZONA TEREN AGRICOL	88.095	96,18	-	-
	TOTAL	91.595	100	91.595	100

P.O.T.max. = 30 %

C.U.T.max. = 0.7

Regimul maxim de înălțime va fi de P+2E

INTEGRARE ÎN ZONĂ

În prezent, amplasamentul este teren agricol în extravilanul municipiului Arad. Intervenția în zonă nu afectează negativ zona, aceasta se încadrează în nouă direcție de dezvoltare a zonei. În plus limitrof terenului s-a dezvoltat deja o zonă de servicii, locuire nepermanentă și ferme agricole, astfel că investiția de față va beneficia de toate lucrările tehnico edilitare rezolvate deja în zonă.

Incinta va dispune de acces din DC 105 Arad-Sederhat și apoi De 941 care ajunge până la terenurile incintă propuneri.

CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Din punct de vedere social, investiția vine în sprijinul investitorilor care dispun de acest teren în zonă și care este proprice pentru astfel de investiții.

Din punct de vedere economic, primăria va încasa sume de bani prin colectarea de taxe și impozite din această zonă de servicii/agrement nou creată.

Această investiție nu va fi una care să aglomereze procentele de ocupare ale terenului, nu este cu caracter poluator, în plus creându-se noi locuri de muncă.

CATEGORII DE COSTURI

Investiția va fi realizată din fonduri proprii ale beneficiarului. Terenul este proprietate privată.

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

ANEXĂ

a. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

Zona studiată:

Zona studiată este în vest-ul municipiului Arad, DC 105 Arad-Sederhat, arabil în extravilan, zonă cuprinsă între HC 979 la vest, HC 938 la sud, DE 978 la est și terenuri arabile la nord, mai exact fosta rățărie (fermă de rate) de dinainte de Revoluție. Terenurile actualmente sunt agricole în extravilan. Zona are un potenția bun pentru servicii și agreement, fiind la mare distanță de oraș și acces facil de la drum modernizat. Limitrof la partea nordică, sunt 2 loturi cu locuire sezonieră (casă de vacanță) și loc de joacă/petreceri pentru copii.

Incinta propuneri:

Terenurile incintă propuneri sunt actualmente agricol în extravilan, nereglementat. Suprafața parcelelor incintă propuneri este de 91.595 mp, cu un număr de 8 parcele. Terenul are o formă neregulată, propice unei dezvoltări pentru activități de agrement (camping, sportive și grădinărit) și mici servicii conexe (zonă administrativă și alimentație publică). Accesul este facil din drumul DC 105 Arad-Sederhat, iar apoi pe De 941 care ajunge până la terenurile studiate.

Limitrof terenurilor proprietate, există o linie de current electric aeriană de joasă tensiune, care poate fi folosită pentru alimentarea cu energie electrică. Apa menajeră va fi asigurată printr-un foraj de medie adâncime și o unitate de potabilizare. Apele uzate menajere vor fi tratate printr-o stație de epurare proprie și deversate în balta existent, la sud, CF 336628, proprietate a investitorului.

Se propune reglementarea terenurilor în vederea construirii unei zone de agreement (camping, zonă sportivă, grădinărit), inclusiv o zonă administrative și alimentație publică. Terenul va fi împrejmuit cu gard din plasă transparent și gard viu.

Regimul maxim de înălțime va fi P+2E pentru zona de servicii și P pentru zona de camping. Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 12,0 m.

b. CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

Zona propusă spre dezvoltare se află adiacent De 941, care are acces la DC 105 Arad-Sederhat și care se intersectează cu DN 7.

Categoriile funcționale propuse prin această documentație vor fi: zonă servicii/agrement – maxim 13.685 mp, zonă platforme/parcaje – maxim 10.060 mp, zonă dotări – 460 mp, zonă spații verzi – minim 63.890 mp, zonă luciu ape – maxim 3.500 mp. Nu vor fi prevăzute servituți de trecere, terenul este proprietate privată, iar accesul la proprietățile învecinate nu sunt afectate de această investiție.

c. INDICATORII URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITELE MINIME ȘI MAXIME

Ca reglementări obligatorii se prevede o retragere de minim 10 m față de drumurile de exploatare existente, crându-se astfel posibilitatea lărgirii lor pe viitor. Se va prevedea un procent maxim de ocupare de 30 %, regim de înălțime maxim P+2E zona servicii și P zona agrement. Se interzic construcții pe limita de proprietate. Investițiile vor fi realizate din fonduri proprii ale beneficiarilor. Terenul este proprietate privată.

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA PLATFORME/PARCAJE	-	-	10.060	3,29
2	ZONA SERVICII/AGREMENT	-	-	13.685	4,47
3	ZONA SPATII VERZI	-	-	63.890	20,87
4	ZONA DOTARI	-	-	460	0,15
5	ZONA APE/ANIF	12.400	4,05	12.400	4,05
6	ZONA DRUMURI	6.598	2,15	6.598	2,15
7	ZONA LOCUINTE AGREM.	11.295	3,69	11.295	3,69
8	ZONA TEREN AGRICOL	275.892	90,11	187.797	61,33
	TOTAL	306.185	100	306.185	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA PLATFORME/PARCAJE	-	-	10.060	10,98
2	ZONA SERVICII/AGREMENT	-	-	13.685	14,95
3	ZONA SPATII VERZI	-	-	63.890	69,75
4	ZONA DOTARI	-	-	460	0,5
5	ZONA APE/ANIF	3.500	3,82	3.500	3,82
6	ZONA DRUMURI	-	-	-	-
7	ZONA LOCUINTE AGREM.	-	-	-	-
8	ZONA TEREN AGRICOL	88.095	96,18	-	-
	TOTAL	91.595	100	91.595	100

P.O.T.min. = 5 %

C.U.T.min. = 0.1

P.O.T.max.= 30 %

C.U.T.max.= 0.7

Se propune un procent max.de 30 %. Datorită acestui procent, spațiile verzi vor fi mai mari decât cele minimale, cerute prin lege.

d. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR

Accesul în zonă se face din DC 105 Arad-Sederhat și apoi pe De 941. Gararea mașinilor se va face în incinta proprie, inclusiv rulotele și camperele turistice.

Din punct de vedere edilitar, incinta are nevoie de racord la rețelele de apă-canal și electricitate, care sunt existente în zonă, de unde se vor putea extinde către incinta nou creată, acestea făcându-se pe cheltuiala investitorului.

e. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE

În incintă vor circula volume de marfă conform specificului activităților de producție, inclusiv cele din perioada de șantier pentru fiecare obiectiv în parte. Pentru că investiția se va dezvolta la marginea orașului și în apropierea autostrăzii, tranzitul de mărfuri nu va genera

disconfort populației municipiului Arad. Funcționarea obiectivului va genera și deșeuri menajere, aproximativ 2 tone/an, deșeuri ce urmează a fi ridicate periodic și depozitate de societatea cu care aceștia vor încheia contract în acest sens. Cele biodegradabile vor fi depozitate pe amplasament într-un spațiu amenajat în vederea compostării naturale și folosirii ulterioare a compostului ca îngrășământ natural.

ÎNTOCMIT
ARH.CIOARĂ LUCIAN