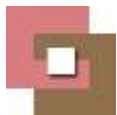




STUDIU DE OPORTUNITATE

INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U.
REALIZARE CONSTRUCTII
SERVICII, DEPOZITARE si COMERT,
in vederea aprobarii in C.L.M. Arad conform Avizului de Oportunitate

Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU – DAN



FOAIE DE CAPAT

Beneficiari: SEBASTIAN LIVIU – DAN

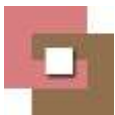
Denumire lucrare: INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. - REALIZARE CONSTRUCTII
SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT ,
in vederea aprobarii in C.L.M. Arad conform Avizului de Oportunitate

Amplasament: jud. ARAD, mun. Arad, intravilan , CF 338593

Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Numar proiect: 74 /2024

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**

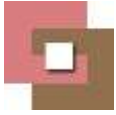
CONCLUZII

B. PIESE DESENATE

01. INCADRAREA IN ZONA
02. SITUATIE EXISTENTA
03. CONCEPT PROPUȘI
04. STUDIU CVARTAL - CORELARE
05. ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,
arh. Golban Nicoleta

Sef proiect,
arh. urb. CRAINIC Dorin



MEMORIU TEHNIC

EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Beneficiari:	SEBASTIAN LIVIU – DAN
Denumire lucrare:	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. - REALIZARE CONSTRUCTII SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT , in vederea aprobarii in C.L.M. Arad conform Avizului de Oportunitate
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, intravilan , CF 338593
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	74 /2024
Faza de proiectare:	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului SEBASTIAN LIVIU – care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea elaborarii unui P.U.Z. si R.L.U. aferent pentru realizare constructii **SERVICII, DEPOZITARE si COMERT** in jud. ARAD, mun. Arad, (C.F.nr. 338752 – DE1592/1), intravilan CF 338593;

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat in zona Industriala Nord – extindere a mun. Arad, la Nord fata de DN7-E68 din str Ovidiu spre str. C.F.nr. 338752 si DE 1592/1

Beneficiarul este SEBASTIAN LIVIU are drept de proprietate asupra terenului înscris in C.F. nr. 338593 Arad. Destinatie conform PUG in Zona Industriala Nord - extindere, intravilan ,categoria de folosinta este arabil;

Regimul tehnic

Prin HCLMA nr. 58/2005 s-a aprobat Planul Urbanistic Zonal “Zona Industriala Nord, Mun. Arad – Extindere” – PUZ preliminar

Terenul este accesibil din drum C.F.nr. 338752 si DE1592/1.

Parcela studziata (avand suprafata de 7500 mp, conform C.F. nr. 338593 Arad este delimitata:

la Nord – teren proprietate privata 338581

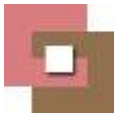
la Vest – canal HCN 1638, nr. cad 338530;

la Est – drum DE 1592/1

la Sud- teren proprietate privata CF. nr. 338598

Istoric al terenurilor:

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare . Exista cerere pentru dezvoltarea zonei Industriale.



Analiza vecinătăților – tip de asezare.

Destinație conform PUG în Zona Industrială Nord - extindere, intravilan ,categoria de folosință arabil ;
Accesibilitatea zonei poate fi asigurată prin conectarea la artera DN7 și prin girajul existentă la intersecția cu Strada Câmpul Liniștii, atât pentru autovehicule cât și prin intermediul mijloacelor de transport în comun. La nivel edilitar zona aflată în imediata apropiere este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaz și telecomunicații, rețele la care se propune racordarea.

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat în Campia de Vest. Este acoperit în prezent de vegetație ierboasă spontană, nefiind cultivat sau folosit în scopuri industriale în ultimii ani.

Dimensiunile și configurația exactă pot fi consultate în planul cadastral anexat.

La data întocmirii proiectelor tehnice pentru lucrările de construcție se va elabora un studiu geotehnic pe amplasament .

Amplasamentul studiat are o formă neregulată.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

Date referitoare la proprietate (fisa corpului de proprietate, plan de amplasament, situația juridică).

Beneficiarul este SEBASTIAN LIVIU - DAN are drept de proprietate asupra terenului înscris în C.F. nr. 338593 Arad. Destinație conform PUG în Zona Industrială Nord - extindere, intravilan ,categoria de folosință actuală – arabil ;

Extrasul CF se anexează documentației pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

- la Nord – teren proprietate privată 338581
- la Vest – canal HCN 1638, nr. cad 338530;
- la Est – drum DE 1592/1
- la Sud- teren proprietate privată CF. nr. 338598

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

Trafic, tipuri de drumuri (național, județean, comunal și de exploatare), capacitati, valori de trafic, managementul de trafic al zonei.

În partea de Est a parcelei se află DE 1592/1 nr. Cf 338752 și drum C.F.nr. 338752;

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

În zona nu există linie de transport public.

Capacitati de trafic.

DN7/E68 preia traficul de pe drumurile adiacente ;

Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.

Zona studiată este echipată din punct de vedere edilitar .

Alimentarea cu apă:

În zona studiată există rețeaua de alimentare cu apă;

Canalizare:

În zona studiată există rețeaua de canalizare menajeră ;

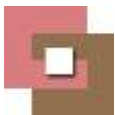
Alimentare cu energie electrică:

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

Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată există rețeaua de gaz.

Locatii – puncte termice, stație de pompare, puncte trafo, LEA (rețele edilitare).



Reteaua LEA in partea de Nord la aproximativ 400 m ;

04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI :

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

I. INDICATORII PROPUȘI

Pe amplasamentul studiat se solicită realizare constructii cu functiunea de **SERVICII, DEPOZITARE si COMERT;**

01.ELEMENTE DE CONCEPT

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

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUȘA – REGLEMENTARI

Principala funcțiune propusa este de zona servicii, depozitare, comert ;

Se propune amenajarea parcelei cu aceasta folosinta.

03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim 50%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim 1.0

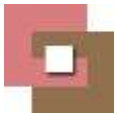
Spatiul verde min. 20 %

Circulatii / platforme/ parcaje 30 %

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Arabil / Pasune	86 650	21.1 %	79 150	19.3 %
Zona industrie, depozitare, servicii	274 850	67.0%	282 350	68.9 %
Cai de comunicatie	34 400	8.4%	34 400	8.4 %
Canal	14 100	3.4%	14 100	3.4 %
TOTAL	410 000	100%	410 000	100%

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 338593				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Arabil	7 500	100%	-	-
Zona Servicii, depozitare si comert	-	-	3750	50.0%
Drum acces, parcari, platforme	-	-	2250	30.0%
Spatii verzi amenajate	-	-	1500	20.0%
TOTAL	7 500	100%	7 500	100%



INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 338593
POT	existent	0.0 %
	propus	50%
CUT	existent	0.0
	propus	1.0

04.REGIMUL DE INALTIME

Regimul de înălțime propus este P,P+2E; H max. coama 12.00 m;

05. REGIM DE ALINIERE

Retragere zonei edificabile fata de limita proprietate Est – drum DE1592/1 este de 19.02 m- 11.76 m respectiv fata de largirea prospectului stradal DE1592/1 este de 11.02m- 4.20 m ;

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Zona edificabila - retrageri

Fata de limita din Nord a parcelei zona edificabila va avea retragerile de minim 3.00 m dar nu mai putin de H/2;

Fata de zona canalului in partea de Vest , zona edificabila se va retrage cu 3.00 m in punctul cel mai apropiat;

Fata de latura din Sud zona edificabila va avea retragerea de minim 3.00 m dar nu mai putin de H/2;

Fata de latura Est limita proprietate – drum DE1592/1 este de 19.02 m- 11.76 m respectiv fata de largirea prospectului stradal DE1592/1 este de 11.02m- 4.20 m ;

Zone de protecție impuse

- prezența unui canal de desecare care traverseaza la Vest fata de parcela , generează impunerea unei zone de protecție de 2 / 2,5m față de partea superioară a taluzului acestuia;

- zona studiată se află în arealul II de servitute aeronautică civilă, reprezentând o altă disfuncționalitate a zonei studiate (limitări ale regimului de înălțime);

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESURILOR SI PARCAJELOR

Accesul spre parcela se realizeaza prin drum C.F.nr. 338752 ce se intersecteaza cu drumul de exploatare DE 1592/1 din care se realizeaza accesul direct la parcela. Drumul de exploatare se va largi la 7.00 m si va avea un prospect stradal de 12.00 m. Se va ceda din parcela studiată o fasie de 497 mp, cu latime de aproximativ 8.00 m;

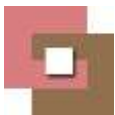
Odata cu dezvoltarea zonei se va amenaja corespunzator si intersectia dintre drum C.F.nr. 338752 si prospectul propus pentru DE 1592/1. Beneficiarul prezentului PUZ va amenaja prospectul stradal strict in dreptul parcelei lui pentru a asigura accesul la incinta. Amenajarea intersectiei se va face ulterior prin asocierea proprietarilor care au ca obiectiv dezvoltarea zonei.

Se propune accesul in incinta din partea de Est (de 17.65 m), si se continua cu alee carosabila de 7.00 m;

In interiorul incintei se vor realiza platforme betonate si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor, precum si zone verzi amenajate.

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;



Sunt calculate si reprezentate estimativ 31 locuri de parcare, pentru servicii-comert estimat 1000 mp se alocă 20 locuri de parcare si diferenta pentru spatiu depozitare 11 locuri de parcare.

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) Comert 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 (comert 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.

Art. 18 Pentru construcțiile industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;

- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

Art. 19 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.

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- conform HCLM 572 / 2022

II. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

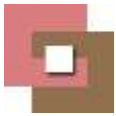
AVANTAJE -zona usor accesibila, avand potential de dezvoltare	DEFICIENTE - zona neamenajata corespunzator
OPORTUNITATI - dezvoltarea zonei	AMENINTARI - Pastrarea stadiului actual duce la degradarea zonei si a infrastructurii - Lipsa investitiilor in zona determina scaderea calitatii infrastructurii si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

Racordare la rețeaua de alimentare cu apă a localității.

Apele pluviale:

Scurgerea apelor pluviale se va face în rețeaua pluvială strădală.

Ape menajere:

Racordare la rețeaua de canalizare a localității.

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:

Racordare la rețeaua de gaz existentă în zonă.

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

Alimentarea cu energie termică:

Energia termică se va asigura, dacă va fi cazul, prin intermediul centralelor termice, ce vor funcționa în regie proprie a fiecărui obiectiv economic în parte, alimentate cu combustibil lichid, gaz, sau cu energie electrică;

04. ANALIZA DE MEDIU :

Protecția calității apelor:

Nu se estimează surse de poluare a apelor aferente funcțiilor propuse.

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 funcțiilor propuse.

Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată la fazele următoare, după obținerea avizului de inițiere P.U.Z.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Funcțiile 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:

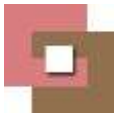
Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșuri 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 suprafata .

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

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

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 : drum C.F.nr. 338752, DE 1592/1 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