

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

Amplasament:

Beneficiar:

Pr.nr.

Faza:

ZONĂ DEPOZITARE ȘI ACTIVITĂȚI COMERCIALE

Arad, Centura Nord f.n.

Balaj Roland-Raymond și Balaj Magdalena-
Lucica, Ursoi Ioan și Ursoi Rodica

165/2023

STUDIU OPORTUNITATE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNI PROPUSE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA PROIECTULUI	ZONĂ DEPOZITARE ȘI ACTIVITĂȚI COMERCIALE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, Centura Nord f.n.
BENEFICIAR	Balaj Roland-Raymond și Balaj Magdalena- Lucica, Ursoi Ioan și Ursoi Rodica
FAZA	STUDIU DE OPORTUNITATE
DATA ELABORĂRII	Aug. 2023

1.2. Amplasament

Amplasamentul este situat în teritoriul administrativ al Mun. Arad, în nordul municipiului – într-o zonă reglementată prin PUG Arad aprobat pentru funcțiunile industrie, depozitare, servicii, comerț, cu interdicție de construire până la aprobare PUZ.

Zona studiată este amplasată la sud de centura nord (Str. Ovidiu/ DN 7) și la cca. 300 m vest față de Str. 6 Vânători. La est și sud-est de incinta propusă spre reglementare, cu accese din Str. 6 Vânători, există o zonă pentru depozitare, comerț și sedii administrative reglementată.

În dreptul frontului stradal al terenului studiat se află punctul de pornire a pasajului DN 7 peste liniile de cale ferată. La cca. 750 m vest se află sensul giratoriu DN 7/ Str. Câmpul Liniștii, iar la cca. 300 m est se află Str. 6 Vânători/ DJ 709B, care oferă posibilitatea întoarcerii spre stânga/ vest a autovehiculelor, pe sub pasajul DN 7.

După recepționarea pasajului peste calea ferată Arad – Curtici, care asigură o fluidizare optimă în zonă a traficului de tranzit al DN 7, vechiul traseu al centurii Nord a devenit cale de circulație de importanță locală, începând din zona amplasamentului studiat. Pe parcursul execuției lucrărilor la pasaj, a fost creată la sud de drumul de centură o bandă carosabilă suplimentară, necesară traficului utilajelor de construcție a pasajului. Aceasta poate facilita accesul la incintele existente la sud de vechiul drum de centură.

Zona este accesibilă auto direct dinspre vechiul drum de centură, prin intermediul benzii carosabile suplimentare existente.

Vecinătățile terenului propus spre reglementare sunt:

- la nord: fostul drum de centură nord/ DN 7 și pasajul DN 7 peste calea ferată Arad – Curtici și zonă de depozitare/ logistică
- la sud: terenuri agricole în intravilan, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ și teren reglementat pentru depozitare, servicii și comerț
- la vest: terenuri agricole în intravilan, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ

- la est: terenuri agricole în intravilan, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, zonă pentru depozitare, comerț și sediu administrativ reglementat, Str. 6 Vânători

Terenul are frontul stradal de 45,57 m și adâncimea de 83,89 m ÷ 84,36 m.

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Zona propusă spre reglementare constă dintr-o parcelă cu folosința actuală "arabil" în intravilan, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ impusă prin PUG Arad aprobat pentru zona de la sud de DN 7.

Zona propusă spre reglementare, în suprafață de de **3.826 mp**, este proprietatea privată a persoanelor fizice Balaj Roland-Raymond și Balaj Magdalena-Lucica, Ursoi Ioan și Ursoi Rodica, conform **Extrasului de Carte Funciară nr. 310960 Arad**.

Terenul înscris în Extrasul CF nr. 310960 Arad are categoria de folosință "arabil în intravilan" și este liber de construcții.

Extrasul CF 310960 Arad nu este grevat de sarcini.

1.4. Operațiuni propuse

Balaj Roland-Raymond și Balaj Magdalena-Lucica, Ursoi Ioan și Ursoi Rodica, în calitate de inițiatori, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea ridicării interdicției de construire impusă prin PUG Atrad aprobat și realizării unei zone destinată depozitării și comerțului.

Accesul carosabil și pietonal în incintă se va realiza direct, dinspre vechiul drum de centură, prin intermediul benzii carosabile suplimentare existente.

1.5. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă depozitare și comerț**. **Funcțiunile complementare** acesteia sunt: servicii, birouri administrative, platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Funcțiunea admisă cu condiții este producție nepoluantă.

Aceste funcțiuni se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că întreaga zonă de amplasament are aceeași destinație stabilită prin PUG aprobat și documentații de urbanism aprobate.

Astfel, prin PUZ se propune menținerea destinației prevăzută în PUG aprobat – depozitare și comerț – cu ridicarea interdicției de construire impusă pentru zona de la sud de DN 7.

1.6. Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad, în UTR nr. 54, într-o zonă cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Prevederile PUG aprobat pentru zona de amplasament sunt:

- funcțiunea dominantă: zonă industrială
- subzone:
 - zonă rezidențială cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2
 - zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
 - zonă unități industriale și spații de depozitare
- funcțiunile complementare admise zonei: spații comerciale
- interdicții permanente de construire: nu se vor amplasa construcții în zonele de protecție ale liniilor de înaltă tensiune
- regim de înălțime admis: P, P+1, P+2, P+2+M.

1.7. Situația existentă privind echiparea tehnico-edilitară

Incinta propusă spre reglementare dispune de posibilitatea racordării la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, existente de-a lungul drumului de centură sau în zona intersecției acestuia cu Str. 6 Vânători.

La 2 m sud-est de limita de proprietate se află o linie electrică aeriană 20 kV nereglementată, al cărei culuar de protecție este de 12,00 m dreapta – stânga din axul liniei.

Pe terenul privat al inițiatorilor PUZ, la cca. 4,50 m sud față de frontul stradal, există o conductă gaze naturale presiune medie.

1.8. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Zona studiată are suprafața de **64.670 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea accesului auto dinspre vechiul drum de centură și a racordurilor la rețelele edilitare.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **3.826 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la ridicarea interdicției temporare de construire impusă prin PUG Arad aprobat, schimbarea destinației existente a incintei studiate, din teren arabil în intravilan în zonă cu funcțiune depozitare și comerț, în concordanță cu prevederile PUG aprobat și stabilirea indicatorilor urbanistici.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi regim maxim de înălțime P+1 (hale, birouri administrative, etc.)
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) alei pietonale
- e) drumuri de incintă, platforme carosabile, parcaje
- f) amenajare zone verzi.

Se vor realiza construcții tip hale sau sediu administrativ, etc. destinate depozitării și/sau comerțului, în regim maxim de înălțime P+1E.

Se vor asigura dotări tehnico-edilitare: alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, dotări PSI (stație pompe și rezervă incendiu), bazin retenție ape pluviale.

Terenul va fi amenajat cu drumuri de incintă și platforme descărcare/încărcare și parcaje, alei pietonale și zone verzi.

Incinta va fi amenajată cu locuri de parcare conform HG 525/1996 actualizată, în funcție de specificul activităților care se vor desfășura.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 3.826 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren arabil în intravilan	3.826	100,00	-	-
02.	Zonă comerț, servicii, depozitare	-	-	1.913	50,00
03.	Construcții și dotări tehnico-edilitare	-	-	200	5,23
04.	Drumuri de incintă, platforme carosabile și parcaje	-	-	948	24,77
05.	Zone verzi amenajate	-	-	765	20,00
TOTAL GENERAL		3.826	100	3.826	100

Accesul carosabil în incintă se va realiza dinspre vechiul drum de centură, prin intermediul benzii carosabile suplimentare existente.

2. INDICATORI PROPUȘI

2.1. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

Construcții propuse:

P.O.T. minim propus = 10,00 %

C.U.T. minim propus = 0,10

Sc min. = 382 mp

Sd min. = 382 mp

P.O.T. maxim propus = 55,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,10

Sc max. = 6.956 mp

Sd max. = 13.92 mp

Procent minim spații verzi pentru zona reglementată:

- **minim 20 %**

Regimul de înălțime propus:

- **maxim P+1E**, respectiv max. 12 m la coamă

2.2. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Nu sunt propuse noi dotări de interes public.

Reglementări obligatorii:

- Aliniamentul la frontul stradal al clădirilor propuse va fi la min. 24,00 m ÷ max. 55,00 m față de limita de proprietate la frontul stradal, respectiv la min. 28,00 m ÷ max. 60,00 m față de margine carosabil drum centură în forma anterioară extinderii acestuia spre sud cu banda carosabilă suplimentară
- Regimul de înălțime maxim propus: **P+1E**
- P.O.T. minim propus = 10,00 %
- C.U.T. minim propus = 0,10
- P.O.T. maxim propus = 55,00 %
- C.U.T. maxim propus = 1,10
- Asigurarea zonelor verzi: **minim 20%**
- Se va realiza un acces carosabil dinspre vechiul drum de centură, în intermediul benzii carosabile suplimentare existente.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează optim în zonă, deoarece se mențin funcțiunile propuse prin PUG Arad aprobat. Pe terenuri amplasate în vecinătate, cu acces dinspre Str. 6 Vânători, există în prezent reglementări, construcții și amenajări pentru funcțiunea depozitare, comerț și sediu administrativ.

Situarea incintei reglementate în imediata apropiere a unei căi de circulație majore (DN 7), cu posibilitatea accesului facil în ambele direcții ale DN 7, asigură viabilitatea economică pe termen lung a investiției.

4. CONSECINȚE SOCIAL-ECONOMICE LA NIVEL DE UTR ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- Se va continua extinderea unei funcțiuni prevăzută pentru zonă prin documentații de urbanism aprobate – depozitare, comerț
- Va fi ameliorat aspectul arhitectural-urbanistic al zonei prin completarea cu clădiri cu aspect industrial a parcelei studiate, amplasată de-a lungul unui drum de tranzit major (DN 7)
- Zona de depozitare și comerț propusă va crea noi locuri de muncă pentru populația din zonă și venituri suplimentare la bugetul municipiului

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

5.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, amenajarea accesului carosabil la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

5.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarului.

5.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Funcțiunea principală solicitată de investitor este în concordanță cu cea deja reglementată prin PUG Arad aprobat, și anume zonă depozitare și comerț, cu funcțiunea complementare servicii, birouri administrative, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Funcțiunea admisă cu condiții este producție nepoluantă.

Extrasul CF nu are înscrieri privitoare la sarcini:

Nu se propun noi servituți.

În zona studiată există dotări de interes public, și anume:

- Pasaj DN 7 peste liniile CF Arad – Curtici, de interes național
- Vechiul drum de centură, paralel cu pasajul DN 7, care asigură accesul spre centrul Mun. Arad și spre DJ 709B, precum și întoarcerea în DN 7, de interes județean
- Str. 6 Vânători, de interes local
- rețele utilități, LEA 20 kV, dotări tehnico-edilitare (stație reglare-măsurare gaze naturale, ets.), de interes local.

Prin prezentul studiu nu sunt propuse noi dotări de interes public în afara celor deja existente.

Se va realiza acces prin racord carosabil la banda carosabilă suplimentară existentă la sud de vechiul traseu al drumului de centură.

5.4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accesul carosabil și ieșirea din incintă se vor realiza dinspre vechiul traseu al drumului de centură, prin racord la banda carosabilă suplimentară a aceșuia, existentă, cu amenajări suplimentare (după caz) în funcție de condițiile ce vor fi prevăzute în avizul CNAIR care va fi obținut la etapa următoare.

Nu sunt propuse noi dotări de interes public în afara celor deja existente.

Utilități:

Alimentarea cu apă rece:

Alimentarea cu apă a clădirilor propuse se va realiza printr-o rețea din polietilenă de înaltă densitate PEHD, Pn6, racordată la rețeaua existentă de-a lungul drumului de centură.

Canalizare menajeră:

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădiri se va face gravitațional în colectorul menajer existent de-a lungul drumului de centură sau pe Str. 6 Vânători.

Canalizare pluvială:

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse și de pe platformele carosabile vor fi conform NTPA 001/2002, colectate într-un bazin de retenție, cu infiltrare în sol.

Alimentarea cu energie termică:

Pe Str. 6 Vânători există conductă de gaze naturale de presiune joasă, la care se poate executa bransament (lungime cca. 300 m). Vor fi luate în calcul utilizarea unor sisteme de producere a energiei termice pe baza energiei geo-termale/ fotovoltaice.

Alimentarea cu energie electrică:

Obiectele din incinta studiată vor fi racordate fie la postul de transformare existent în vecinătate (cca. 140 m), fie se va realiza un nou post de transformare în anvelopă, în zona sudică a incintei, în vecinătatea LEA 20 kV existentă.

5.5. Capacități de transport admise

În faza de execuție a investiției vor fi transportate materialele de construcție – având un volum de 15.000 mc. În timpul exploatării zonei propuse, se vor vehicula volume de marfă specifice activității, estimate la maxim 100 tone/lună.

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor de transport, cu funcționare pe combustibil lichid (motorină).

5.6. Propuneri privind metode de informare și consultarea publicului

Pentru informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afișaj conținând intențiile beneficiarului, pe limita de proprietate nordică a incintei reglementate, înspre domeniul public (drum centură nord/ Str. Ovidiu), va fi publicat un anunț privind intențiile beneficiarului la avizierul Primăriei Mun. Arad și pe site-ul acesteia, iar documentația "Studiu de oportunitate P.U.Z. ZONĂ DEPOZITARE ȘI ACTIVITĂȚI COMERCIALE", conținând piese scrise și desenate, va fi afișată la avizierul Primăriei Mun. Arad și postată pe site-ul propriu.

6. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea zonei de depozitare și comerț va permite continuarea dezvoltării unei zone destinată acestor funcțiuni, beneficiind de acces facil la drumuri de tranzit importante (centura nord / DN 7, cu pasaj peste calea ferată, Str. 6 Vânători, DJ 709B).

Întocmit,

arh. Doriană BALOGH