

## MEMORIU DE PREZENTARE STUDIU DE OPORTUNITATE

### CAPITOLUL I – DATE GENERALE

- Denumire proiect:** Studiu de Oportunitate (S.O.) “CONSTRUIRE HALA CONFECTII METALICE SI LOGISTICA”.
- Amplasament:** teren intravilan situat în Județul Arad, Municipiul Arad, în suprafață totală de 107.457 mp, imobil având numărul cadastral 364465
- Proiectant:** ProArhitectura. S.R.L.
- Beneficiar:** Banciu Eugen Marcel
- Faza:** Studiu de Oportunitate (S.O.)
- Data:** decembrie 2024
- Modul de integrare a nvestitiei / operatiunii in zona:** Investitia propusa se incadreaza in scopul solicitat prin Certificatul de Urbanism nr.965/21.06.2024 emis de Primaria orasului Arad. Integrarea investitiei va tine cont in toate etapele parcurse (P.U.Z./D.T.A.C.) de conditiile avizelor emise de institutiile competente. Integrarea investitiei va respecta normele privind protectia mediului si principiile dezvoltarii durabile. Realizarea proiectului se incadreaza in specificul zonei si al localitatii, prezentand avantaje atat din punct de vedere social, cat si economic.
- Realizarea acestui proiect prezinta avantaje atat din punct de vedere social (crearea de noi locuri de munca), cat si din punct de vedere economic (plata de taxe si impozite la bugetul local si de stat). Avizarea, aprobarea si implementarea proiectului propus prin P.U.Z. este benefica atat pentru entitati private (investitori, utilizatori, angajati etc.), cat si pentru autoritatile publice (locale, judetene etc.).
- Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii private si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale:** prezentului Studiu de Oportunitate, toate costurile necesare realizarii investitiei vor fi suportate integral de catre investitorul privat (beneficiar). Autoritatile publice nu vor avea costuri aferente realizarii obiectivului propus.
- Consecinte economice si sociale la nivelul unitatilor teritoriale de referinta**  
Realizarea acestui proiect prezintă avantaje atât din punct de vedere social (crearea de noi locuri de muncă), din punct de vedere economic (plata de taxe și impozite la bugetul local și de stat), cât și din punct de vedere al protecției mediului înconjurător (producerea de energie din surse regenerabile, fără a polua mediul sau emisia de carbon în atmosferă); proiectul propus poate constitui un punct de plecare în dezvoltarea întregii zone care prezintă terenuri neconstruite (rezerve de teren cu potențial de dezvoltare urbanistică). Avizarea, aprobarea și implementarea proiectului propus prin P.U.Z. este benefică atât pentru entități private (investitori, utilizatori), cât și pentru autoritatea publică. Elaboratorul documentației susține implementarea proiectului propus.

---

## CAPITOLUL II – TERITORIUL CARE URMEAȘA SA FIE REGLEMENTAT

### 2.1 Amplasament propus pentru reglementare

Prin prezentul proiect, se dorește edificarea unor hale de producție în vederea extinderii activității existente. Se propune valorificarea terenului cu suprafața de 107.457 mp, amplasat în intravilanul orașului Arad.

### 2.2 Incadrarea în teritoriu și localitate, în P.U.G., vecinătăți, funcțiuni, relații cu alte documentații de urbanism

Municipiul Arad este situat în vestul României, în regiunea Crisana, la granițe cu Ungaria. Este traversat de râul Mures, fiind un important centru economic și cultural al țării. Municipiul Arad este traversat de Autostrada A1. Parcela care face obiectul documentației P.U.Z. nu este expusă la riscuri antropice și/sau naturale și nu se află în zona de protecție a vreunui monument istoric. Parcela care face obiectul documentației P.U.Z. nu se află în aria unui sit Natura 2000.

### 2.3 Regimul juridic

Teren situat în intravilan, proprietate privată.

Suprafața de teren conform CF nr. 164465 ARAD = 107457 mp.

### 2.4 Regimul economic

Folosința actuală: pasune în intravilan

Destinația stabilă prin P.U.Z. și R.L.U. aprobat prin HCLM Arad nr.59 din 29 martie 2005 – Zona Industrială Sud Arad – Zadareni.

### 2.5 Regimul tehnic

Terenul ce face obiectul studiului este situat în intravilanul orașului Arad, fiind teren nereglementat din punct de vedere urbanistic.

Vecini:

Nord: Drum exploatare NC 364406

Vest: Canal NC 364410

Sud: Canal NC 364410

Est: Teren NC 364462

Prin documentația de urbanism se vor stabili condițiile de amplasare și conformare a edificabilului, coeficienții urbanistici maximi, amenajabilul parcelelor, modul de asigurare a acceselor carosabile și pietonale, modul de asigurare cu utilități pentru viitoarea investiție.

## 2.6 Accesibilitate

Terenul cu N.C. 364465 își face accesul din strada Cornelia Bodea. Strada Cornelia Bodea are o lățime carosabilă de cca. 6 - 6.50 m. Se va propune lărgirea drumului de exploatare N.C. 364406 care să lege amplasamentul reglementat de strada Cornelia Bodea. Lungimea proiectului va fi de aproximativ 240m.

## 2.7 Echiparea edilitară

In zona exista retea de energie electrica, retea de telecomunicatii si retea de gaze naturale.

- Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului propus a se realiza pe terenul reglementat prin P.U.Z. se va asigura prin racord la rețeaua publica existenta in zona si extinderea acesteia, conform avizului administratorului rețelei. Costurile necesare pentru realizarea extinderii rețelei de alimentare cu energie electrica vor fi suportate de catre investitorul privat al proiectului.

- Alimentarea cu gaze natural

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului propus a se realiza pe terenul reglementat prin P.U.Z. se va asigura prin racord la rețeaua publica existenta in zona si extinderea acesteia, conform avizului administratorului rețelei. Costurile necesare pentru realizarea extinderii rețelei de alimentare cu gaze naturale vor fi suportate de catre investitorul privat al proiectului.

- In zona nu exista retea de alimentare cu apa, astfel - alimentarea cu apa se va realiza prin solutie proprie (put forat si gospodarie de apa).
- In zona nu exista retea de canalizare, astfel - canalizarea va fi asigurata prin solutie proprie (bazin vidanjabil / microstatie de epurare).

## 2.8 Elemente ale cadrului ntural

In zona amplasamentului, nu se observa fenomene fizico-geologice de degradare sau instabilitate a terenului.

Investiția propusă prin proiect – **ID (industrie si depozitare)**. Functiuea IS (instirutii se servicii) poate fi complementara doar daca reprezinta un procent minimal (25%) numai pentru functiuni compatibile cu activitatea de baza.nu afecteaza in niciun mod elementele cadrului natural.

## 2.9 Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile rezultate in timpul execuției lucrărilor de construcție vor fi colectate și predate către o firmă autorizată.

După finalizarea investiției, în perioada de funcționare a obiectivului general, prin specificul activității nu rezultă tipuri de deșeuri periculoase. Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în pubele și preluate de o firmă specializată. Pubelele vor fi amplasate pe o platformă special amenajată în acest sens.

## 2.10 Evidențierea riscurilor natural și antropice

Nu au fost identificate riscuri naturale și antropice care să pericliteze implementarea proiectului propus.

## CAPITOLUL III – CATEGORII FUNCTIONALE ALE DEZVOLTARII, SERVICIUTI

### 3.1 Destinația propusă pentru zona studiată

Funcțiunea urbanistica propusa: **ID (industrie si depozitare)**. Funcțiunea IS (instirutii se servicii) poate fi complementara doar daca reprezinta un procent minimal (25%) numai pentru functiuni compatibile cu activitatea de baza

### 3.2 Utilizări premise

Sunt permise următoarele tipuri de utilizări, fără a fi enumerate cu titlu exhaustiv:

- construcții / instalații și alte tipuri de lucrări conexe;
- cabină pază / control / dispecerat / grupuri sanitare / împrejmuire;
- căi de circulație și rețele tehnico-edilitare;
- lucrări de amenajare peisagistică;
- construcții specifice unităților industriale, depozitare și transport;
- construcții și amenajări destinate angajaților, sedii administrative, ateliere de reparații / mentenanță, spații destinate parcării autovehiculelor, locuințe de serviciu etc.;
- construcții specifice activității de servicii, compatibile cu obiectivele preexistente în zona;
- alte tipuri de utilizări compatibile cu funcțiunea dominantă care respectă prevederile Codului civil, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, normele privind protecția mediului, alte normativele tehnice în vigoare a fi specifice obiectivului propus.

### 3.3 Utilizări premise cu condiționări

Sunt permise următoarele tipuri de utilizări cu condiții, fără a fi enumerate cu titlu exhaustiv:

- în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelilor tehnico-edilitare, ape, canale și/sau altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv.

### 3.4 Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele tipuri de utilizări, fără a fi enumerate cu titlu exhaustiv:

- activități productive care generează risc tehnologic major (de exemplu: obiective Seveso) sau care reprezintă surse majore de poluare a mediului înconjurător (de exemplu: activități productive în domeniul chimic sau care utilizează în procesul tehnologic substanțe extrem de poluante, supuse unor reglementări / restricții speciale);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și/sau parcelele adiacente;
- lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea excesivă a apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea naturală a apelor meteorice;
- cimitire;
- construcții sau amenajări care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public sau a terenurilor învecinate, cu excepția celor avizate / autorizate cu respectarea legislației în vigoare.

### 3.5 Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T. max.)

Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T. max.) propus: 50,0%.

**3.6 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T. max.)**

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T. max.) propus = 0.8

**3.7 Regim maxim de înălțime (R.h. max.)**

Regimul maxim de înălțime (R.h. max.) propus = (S+) P+1E.

**3.8 Înălțimea maximă a clădirilor (H. max.)**

Înălțime maximă (H. max.) propusă: 10,0 m; sunt premise înălțimi mai mari de 10,0 m pentru diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).

**3.9 Procent minim spații verzi (S.V. min.)**

Un procent de minim 20% din suprafața totală va fi destinat spațiilor verzi. Spațiile libere dintre halele de producție intră în calculul procentului de spații verzi.

În cazul în care zonele destinate parcarilor autoturismelor se vor realiza cu soluție înierbată (dale înierbate), aceste suprafețe vor intra în calculul procentului de spații verzi. În accepțiunea prezentei documentații, prin sintagma “spații verzi” se înțelege “spațiile verzi proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice amplasate pe terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice” și care nu se asimilează prevederilor Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

Spațiile verzi aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice își pot schimba încadrarea funcțională fără întocmirea, în prealabil, a unei documentații de urbanism sau documentații tehnice, cu respectarea prevederilor prezentului R.L.U. (respectiv procentul) și nu vor fi inventariate sau declarate ca spații verzi în sensul Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților sau Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

**3.10 Amplasarea față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Retrageri minime zona edificabil:

- retragere față de aliniament = 5,00 m față de limita de proprietate, cu respectarea avizului administratorului drumului și a altor norme tehnice specifice;
- retragere față de limite laterale = 3,00 m, 4,00 m și 7,00 m față de limita de proprietate;
- retragere față de limite posterioare = 3,00 m față de limita de proprietate;
- se vor respecta retragerile / zonele de protecție și siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor tehnico-edilitare, ape, canale și/sau altele asemenea, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, prevederile Codului civil, normativele tehnice în vigoare și prevederile avizelor instituțiilor abilitate;
- în zonele de protecție / siguranță aferente căilor de comunicație, rețelelor tehnico-edilitare, ape, canale și/sau altele asemenea se pot executa lucrări de construcție specifice, exclusiv cu avizul operatorului / administratorului obiectivului respectiv;
- în afara zonei de edificabil (destinată realizării clădirilor), în interiorul proprietății, se pot



realiza, dacă este cazul, construcții de tip împrejmuire, alei pietonale / carosabile, parcări, amplasare cabină poartă, amplasarea mobilier urban etc., cu respectarea legislației și a normativelor în vigoare;

- în situația unor operațiuni cadastrale (dezmembrări sau alipiri de loturi care nu necesită documentație de urbanism conform legislației în vigoare) ulterioare aprobării P.U.Z. prin H.C.L., zona de edificabil a loturilor rezultate se va reconfigura automat prin menținerea și aplicarea fiecărui tip de retragere conform reglementărilor din P.U.Z..

### **3.11 Circulația carosabila și pietonala**

Străzile / aleile carosabile vor avea racorduri realizate cu raze de curbura conform normativelor tehnice în vigoare.

Conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, art. 19, alin. 4, pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 5,00 m pentru drumurile de exploatare. Astfel, împrejmuirea și/sau construcțiile realizate pe terenul reglementat vor fi amplasate la o distanță de minim 5,00 m de axul drumului. Circulația carosabila și pietonala în incinta se va amenaja conform necesității și temei de proiectare. Va fi asigurat accesul pentru mijloacele de intervenție specială.

### **3.12 Amenajarea accesului**

Accesul se va amenaja conform avizelor administratorilor drumurilor publice.

### **3.13 Capacități de transport**

Conform legislației în vigoare.

## **CAPITOLUL IV – MOTIVELE CARE JUSTIFICA OPORTUNITATEA INVESTITIEI**

### **4.1 Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare**

Categoriile principale de intervenție privind implementarea obiectivului propus:

- avizare și aprobare documentație de urbanism (P.U.Z.);
- elaborare D.T.A.C. și obținere Autorizație de construire;
- implementare proiect (lucrări de construire);
- utilizare obiectiv realizat (centrala electrică fotovoltaică și/sau alte funcțiuni complementare).

### **4.2 Priorități de intervenție**

Realizarea acestui proiect prezintă avantaje atât din punct de vedere social (crearea de noi locuri de muncă), din punct de vedere economic (plata de taxe și impozite la bugetul local și de stat), cât și din punct de vedere al protecției mediului înconjurător.

### **4.3 Categoriile de costuri**

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați: initiatorul / beneficiarul documentației de urbanism va suporta integral toate costurile aferente realizării investiției. Categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale: realizarea investiției ce face obiectul prezentei documentații nu presupune costuri pentru autoritatea publică locală.

---

**4.4 Aprecieri ale elaboratorului asupra propunerilor formulate, eventuale restricții.**

Realizarea acestui proiect prezintă avantaje atât din punct de vedere social (crearea de noi locuri de muncă), din punct de vedere economic (plata de taxe și impozite la bugetul local și de stat), cât și din punct de vedere al protecției mediului înconjurător. Avizarea, aprobarea și implementarea proiectului propus prin P.U.Z. este benefică atât pentru entități private (investitori, utilizatori), cât și pentru autoritatea publică.

**Elaborator,  
SC VOLUM VIZ SRL**

**Verificat,  
Arh. Gheorghe SECULICI**

**Intocmit,  
Arh. Razvan NEAGU**