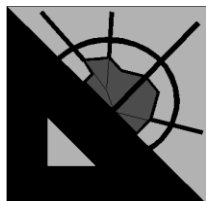


STUDIU DE OPORTUNITATE

**CONSTRUIRE SEDII FIRMA SI SPATII DE PRODUCTIE SI
DEPOZITARE**

ARAD, EXTRAVILAN CET

Beneficiar: PELEA DORIN și PELEA OTILIA



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revolutiei nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:	CONSTRUIRE SEDII FIRMA SI SPATII DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE Arad – EXTRAVILAN CET Nr. Cad.339060, 339064, 339062
BENEFICIAR:	PELEA DORIN SI PELEA OTILIA
FAZA:	S.O..
PROIECTANT:	S.C. PRO URBAN S.R.L.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

1. INSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI :

Director : arh. Elvira Șerban
Șef proiect: arh. Elvira Șerban

2 COLECTIV DE ELABORARE :

Arhitectura: arh. Șerban Elvira
Topo : P.F. RUS CRISTINEL.

Întocmit
arh. Elvira Șerban

BORDEROU DE VOLUM

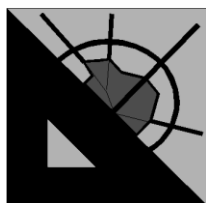
A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Fișă de responsabilități
3. Borderou volum
4. Certificat de urbanism nr. 504/31.03.2025
5. Extrase CF 339062, 339060, 339064504
6. Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

- | | |
|---------------------------|----|
| 1. Incadrarea în zonă | 00 |
| 2. Situația existentă | |
| 3. Zonificare funcțională | 01 |
| 4. Propunere mobilare | 02 |

Întocmit
arh. Elvira Șerban



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revolutiei nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

MEMORIU DE PREZENTARE

I PREZENTAREA INVESTIȚIEI

DENUMIRE PROIECT:	CONSTRUIRE SEDII FIRMA SI SPATII DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
	Arad – EXTRAVILAN CET Nr. Cad.339060, 339064, 339062
BENEFICIAR:	PELEA DORIN SI PELEA OTILIA
FAZA:	S.O..
PROIECTANT:	S.C. PRO URBAN S.R.L.

I.b. SITUAȚIA EXISTENTĂ

I.b.1 Încadrarea în teritoriul municipiului Arad

Zona studiată în prezentul studiu este situată în partea de nord a intravilanului municipiului Arad, pe latura de nord a drumului de exploatare De 1712/1 și la sud de incinta CET-ului.

- Terenurile cu nr. cad. 339064 (incinta A), 339062 (incinta B), nr. cad. 339060 (incinta C),, fiecare în suprafață de 3.500,00 mp.-totalizînd 10.500,00 mp.

Conform Extrasului CF nr. 339064, nr cad. 339064, Arad, teren arabil în extravilan, suprafața terenului este de 3.500 mp, proprietar Pelea Dorin si Pelea Otilia.

Conform Extrasului CF nr. 339062, nr cad. 339062, Arad, teren arabil în extravilan, suprafața terenului este de 3.500 mp, proprietar Pelea Dorin și Pelea Otilia.

Conform Extrasului CF nr. 339060, nr cad. 339060, Arad, teren arabil în extravilan, suprafața terenului este de 3.500 mp, proprietar Pelea Dorin și Pelea Otilia.

Zona formată din cele 3 terenuri, se învecinează :

- la vest cu terenul arabil cu nr. cad. 339063
- la nord cu terenul cu nr. cad. 339071 și incinta CET-ului nr. Cad. 339054
- la est cu terenul arabil cu nr. cad 339059
- la sud cu terenul cu nr. cad. 339071, drumul de exploatare cu nr. cad. 339084 și calea ferată Arad – Oradea, D.F.1783

I.b.2. Elemente ale cadrului natural

Terenurile care fac obiectul acestui studiu sunt terenuri plate. Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale, .
Terenul nu face parte din arii protejate sau cu valoare peisageră.

I.b.3. Circulația

Accesul la terenuri în prezent se face din drumul de exploatare cu nr. cad. 339084, drum betonat care duce spre incinta ASA

I.b.4. Ocuparea terenurilor

În prezent cele patru terenuri care fac obiectul acestui studiu sunt terenuri arabile în extravilan.

P.O.T. = 0,00 %

C.U.T. = 0,00

I.b.5. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare în zona studiată situația se prezintă astfel:

- a. Alimentarea cu apă potabilă: există rețea de apă pe drumul din partea de sud a incintelor RDE O 90 .
- b. Canalizarea menajeră: nu este rețea de canalizare menajeră în zonă
- c. Canalizarea pluvială: este preluată de rigolele de pe lângă carosabile., nu este rețea de canalizare pluvial în zonă
- d. Alimentarea cu energie electrică: În zona studiată există o rețea de distribuție LEA , pe drumul de exploatare. și o rețea LEA de 20 kv, care traversează terenurile de la nord -est spre sud vest
- e. Alimentarea cu gaze naturale: există rețea de alimentare cu gaze naturale în zonă, Dn 400, record Arad 3 CET..

I.b.6 Probleme de mediu

Terenul studiat nu este în perimetrul unor zone de protecție și nu face parte nici din zone de risc .

I.b.7. Disfuncționalități / oportunități de dezvoltare

În zonă există LEA 20 kv, care are o zonă de protecție de care se va ține seama la stabilirea edificabilului și a mobilării.

Construirea unei zone de producție nepoluantă, depozitare și birouri, vine în completarea zonei industriale a municipiului Arad.

I.c. PROPUNERI DEZVOLTARE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

I.c.1. Prevederi ale unor documentații sau studii elaborate anterior

În zonă au fost aprobate documentații de urbanism P.U.G.

I.c.2. Modernizarea circulației

Accesul pe amplasament se va face din drumul de exploatare (de 7,00 m lățime), prin realizarea unui carosabil de 7 m latime pe fiecare parcelă, care să asigure accesul carosabil în incinte. Parcelele B și C au fost astfel gândite ca să poată funcționa împreună sau fiecare separat. Dacă cele două parcele vor funcționa separat, fiecare va avea acces carosabil.

I.c.3. Zonificare funcțională/ Reglementări

În prezentul studiu s-a propus completarea și extinderea zonei de producție și depozitare a municipiului Arad

Suprafața amplasamentului este de 10.500,00 mp

Suprafața zonei studiate este de 34.886,00 mp.

În prezentul studiu s-a propus construirea unor sedii de firme, spații rezervate industriei mici nepoluante și depozitare.

Fiecare incintă va avea o clădire de birouri maxim P+2 și o hală destinată depozitării și producției nepoluante P, P+1p.

În incintă vor fi prevăzute căi de acces la toate obiectivele și locuri de parcare.

Fiecare parcelă are două zone edificabile despărțite de zona de protecție a LEA. 20 kv..

Edificabilul – față de limitele laterale edificabilul este la 10,50 m în zona de producție și depozitare în incintele A și B și 10,50m (limita est) și 7,00 m în incinta C.

- față de limita de sud – frontul stradal, edificabilul este la 3,50 m
- față de limita posterioară, edificabilul va fi între 12,30 m și 13,96 m pentru incinta A, B și la distanțe cuprinse între 12,08 m și 13,61 m în incinta C, Deasemenea s-a mai prevăzut și zonă verde, în incintă

Cladirile vor fi construite din materiale durabile și se vor încadra în arhitectura sitului.
 Accesul va fi asigurat de o aleie carosabilă de 7,00 m lățime,

Se propune : P.O.T.min. = 5,00 %
 C.U.T.max. = 0,05
 P.O.T.max. = 50,00 %
 C.U.T.max. = 0,57

BILANT TERITORIAL IN INCINTELE A,B,C

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		Mp	%	mp	%
1	ZONA PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ZONA ADMINISTRATIVĂ max.	-	-	5.250,00	50,00
2	SPATII VERZI z.v. amenajate min.	-	-	2.100,00	20,00
3	ZONA CIRCULAȚII ÎN INCINTĂ min.	-	-	3.150,00	30,00
4	ZONA CIRCULATII CAROSABILE Din care ; -carosabile -accese la lot -zone verzi de aliniament	-	-	-	-
5	TEREN AGRICOL	10.500,00	100,00	-	-
6	TOTAL GENERAL	10.500,00	100,00	10.500,00	100,00

BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATĂ

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		Mp	%	mp	%
1	ZONA PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, ZONA ADMINISTRATIVĂ	-	-	5.250,00	17,38
2	SPATII VERZI z.v. amenajate	-	-	2.100,00	6,95
3	ZONA CIRCULAȚII ÎN INCINTĂ	-	-	3.150,00	10,43

4	ZONA CIRCULATII CAROSABILE Din care ; -carosabile -accese la lot -zone verzi de aliniament	2.908,85 577,26 1.374,07 956,62	9,63	2.908,85 577,26 1.374,07 956,62	9,63
5	TEREN AGRICOL	27.294,15	90,37	16.794,15	55,61
6	TOTAL GENERAL	30.203,00	100,00	30.203,00	100,00

I.c.4. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face din rețea existentă.

Canalizarea menajeră

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în bazine vidanjabile.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă pe drumul existent, se prevede un postde transformare.

Telecomunicații

Obiectivele vor întrebuința și serviciul de telefonie mobilă.

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se va face cu centrală termică proprie .

Gospodăria comunală

În fiecare incintă va fi prevăzută o platformă de colectare a deșeurilor menajere solide care vor fi preluate de serviciul de salubritate a localității. Se va face colectarea selectivă a gunoaielor.

I.c.5. Protecția mediului

Protecția calității apelor

Datorită faptului că activitatea desfășurată pe amplasament – activitatea de producție nepoluantă și depozitare și a faptului că evacuarea apei menajere va fi făcută în bazin vidanjabil etanș, calitatea apei nu va fi afectată.

Protecția aerului.

Funcțiunea de administrație, servicii , industrie nepoluantă și depozitare de pe amplasament nu constituie un pericol de deteriorare a calității aerului.

Pentru a evita poluarea aerului cu gazele de eșapament ale autoturismelor riveranilor vor fi prevazute spații verzi de aliniament în lungul carosabilelor, iar în lungul căii ferate va fi prevăzută o perdea de protecție.

II. INDICATORI PROPUȘI

II.a Indicatori urbanistici

Pentru funcțiunea de producție nepoluantă și depozitare, sedii firme și servicii se propun următorii indicatori urbanistici:

: P.O.T.min. = 5,00 %
C.U.T.max. = 0,05
P.O.T.max. = 50,00 %
C.U.T.max. = 0,57

II. b. Indicatori de producție

Nu este cazul

II. c. Indicatori emisii de noxe

Pentru autovehiculele EURO 2 concentrația de CO la ralantiul motorului nu trebuie să depășească 0, 5 % din volumul de gaze arse, iar pentru autovehiculele echipate, cu EURO 3 și 4 procentul nu trebuie să depășească 0, 3%. În regim de accelerație a motorului la cel puțin 2000 rotații pe minut pentru autovehiculele cu EURO 2 conținutul de CO nu trebuie să depășească 0,3 % din volumul de gaze arse, iar pentru autovehiculele cu EURO 3 și 4 procentul nu trebuie să fie mai mare de 0,2 %.

Emisii de pulberi în suspensie datorate transportului auto.

Nu este cazul.

Protecția calității aerului

Calitatea aerului în zona studiată se va menține în limitele normale prin luarea următoarelor măsuri:

- Menținerea nivelului gazelor de eșapament produse sub limitele admise prin evitarea exceselor de viteză

Valorile măsurate vor trebui să fie inferioare celor din CMA STAS 12.574-87 (0,25 mg/m³ pentru SO₂ și 0,10 mg/m³ pentru NO₂ –medii zilnice).

III. INTEGRAREA ÎN ZONĂ

III. a. Integrare funcțională

Investiția propusă de beneficiar, prin acest studiu duce la dezvoltarea și extinderea zonei industriale și depozitare, a municipiului Arad .

În privința compatibilității funcționale menționăm că funcțiunea de servicii, producție și depozitare nu afectează funcționalitatea amplasamentelor învecinate, având în vedere că în vecinatate sunt terenuri agricole.

III.b. Relația cu mediul natural

Terenul studiat nu face parte din zone sau arii protejate.

Amenajarea spațiilor verzi, precum și realizarea de perdele de protecție vor contribui la îmbunătățirea aspectului cadrului natural.

IV. EFECTE SOCIO-ECONOMICE LA NIVEL DE U.T.R. ȘI LOCALITATE

IV. a. Efecte la nivelul zonei

Amplasamentul este situat în extravilanul municipiului Arad,

IV. b. Efecte la nivelul localității

La nivelul localității efectele produse de construirea de hale de producție și depozitare, precum și sedii de firme și servicii vor fi benefice atât din punct de vedere social cât și economic. Construirea de obiective industriale și depozitare duce la o creștere a veniturilor realizate de autorități din taxele și impozitele încasate.

V. CATEGORII DE COSTURI

V.a.. Costuri publice

Realizarea investiției se va face din fondurile private, nu din bani publici.

V.b. Costuri private

În vederea asigurării condițiilor industrie și depozitare, investitorul va suporta costurile necesare executării următoarelor lucrări:

- Realizarea căilor de acces (carosabile și trotuare).
- Realizarea rețelelor edilitare (apă, canalizare, gaz și energie electrică).
- Amenajarea spațiilor verzi
- Constructia obiectivelor

VI CONCLUZII

1.7. Justificarea oportunității realizării investițiilor solicitate.

Prin analiza făcută mai sus s-a demonstrat posibilitatea realizării investiției din punct de vedere tehnic, amplasamentul propus de beneficiar întrunind condițiile necesare unei bune funcționări (acces din drumurile existente, linie electrică, rețea de apă)

Inexistența factorilor de risc în zona studiată și lipsa unui eventual impact negativ al investiției asupra mediului.

Considerăm că această zonă beneficiază de un mare potențial de dezvoltare economică prin mobilarea amplasamentului, din următoarele motive:

- posibilitatea dezvoltării zonei industriale,
- acces carosabil din drumul existent, aflat pe latura sudică a amplasamentului.

Întocmit

arh. Elvira Șerban