

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 FUTURE PROPERTY ESTATE SRL

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR.	:09/2024
FAZA	:Studiu Oportunitate
DENUMIRE PROIECT	:ZONĂ SERVICII ȘI DEPOZITARE

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 09/2024
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 09/2024
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	09-01A
2.Situația existentă	09-02A
3.Conceptul propus	09-03A

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Zona studiată:

Zona studiată este în sud-est-ul municipiului Arad, DJ 682 Arad-Zădăreni, arabil în extravilan, zonă cuprinsă între DJ 682 la Sud, cad.2374/6/1 la est, CF 326727 la vest și fâneață la nord. Terenurile actualmente sunt agricole în extravilan și curți construcții în intravilan. Pe terenul înscris în CF 326727 este în curs de aprobare un PUZ pentru Zonă Producție și depozitare, iar după acest teren sunt altele pe care s-au aprobat PUZ-uri conform HCLM 21/2024, 448/2024, 26/2022 și 315/2016, toate cu aceeași funcțiune. În zonă se intervine puternic cu documentații de urbanism pentru reglementarea terenurilor agricole nereglementate, limitrofe căii de acces DJ 682 și cu rețele edilitare complete la drumul județean.

Incinta propuneri:

Terenul incintă propuneri este actualmente agricol în extravilan, nereglementat și cuprinde 2 parcele. Suprafața parcelor este de 27.000 mp. Terenul astfel rezultat are o formă relativ regulată care permite dezvoltarea unor activități servicii/logistice, facile unui trafic greu și datorită drumul DJ 682 limitrof și intersecției avizate pe terenul din stânga și de unde s-a propus un drum colector pentru toți proprietarii de terenuri limitrofe, dar PUG nou care este în elaborare prevede lărgirea DJ 682 la 4 benzi ceace va facilita accesul direct de pe fiecare parcelă, soluție logică și practică, care va debloca situația din zonă. Peste teren trece o linie electrică de medie tensiune, care poate fi folosită pentru necesarul de curent electric al investiției și care instituie o zonă de protecție de 24,0 m. Prin fața terenului trece conducta de apă care alimentează localitatea Zădăreni, dinspre Arad și colectorul menajer dinspre Zădăreni.

Se propune reglementarea terenului în vederea construirii unor construcții pentru servicii/comerț și depozitare, inclusiv zone administrative aferente. Circulația în incintă se va face perimetral, pentru o cât mai bună deservire a viitoarelor construcții. Terenul va fi împrejmuit cu gard din plasă transparent, identic cu cel al investiției învecinate.

Regimul maxim de înălțime va fi P+1E partial, pentru zona administrativă. Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 15,0 m, necesari fluxului tehnologic preconizat.

INDICATORI PROPUȘI

Zona propusă spre dezvoltare se află limitrofă cu zonă servicii, depozitare și conexe, aprobat prin HCLM Arad cu nr.315/2016, zonă depozitare/logistică aprobată prin HCLM 21/2024 și zonă producție și depozitare aprobată prin HCLM 26/2022

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUȘ	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA SERVICII-PRODUCTIE	66.923	46,02	76.923	52,89
2	ZONA TERENURI AGRICOLE	72.060	49,55	45.060	30,98
3	ZONA DRUMURI	6.452	4,44	6.452	4,44
4	ZONA PLATFORME-PARCAJE	0	0	9.900	6,81
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0	7.050	4,85
6	ZONA DOTARI	0	0	50	0,03
	TOTAL	145.435	100	145.435	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUȘ	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA PRODUCTIE/DEPOZ.	0	0.00	10.000	37,04
2	ZONA TERENURI AGRICOLE	27.000	100	0	0
3	ZONA DRUMURI	0	0.00	0	0
4	ZONA PLATFORME-PARCAJE	0	0.00	9.900	36,67
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0.00	7.050	26,11
6	ZONA DOTARI	0	0.00	50	0,18
	TOTAL	27.000	100	27.000	100

P.O.T.max. = 60 %

C.U.T.max. = 0.9

Regimul maxim de înălțime va fi de P+1Ep

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, depozitare și conexe, astfel că investiția de față putea coexista și dezvolta în comun cu celelalte, inclusive în ce privește rezolvarea echipării edilitare.

Incinta va dispune de acces din DJ 682 Arad-Zădăreni prin viitorul drum colector amplasat paralel cu DJ la partea sudică și va folosi drumul

de incintă interior pe relația nord-sud amplasat pe lotul din dreapta pentru acces la partea posterioară.

CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Din punct de vedere social, investiția vine în sprijinul investitorilor care dispun de acest teren în zonă și care este potrivită 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 producție/depozitare 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

Teritoriul care urmează să fie reglementat este situat în sud-vest-ul municipiului Arad, DJ 682 Arad-Zădăreni, arabil în extravilan, zonă cuprinsă între DJ 682 la Sud, cad.2374/6/1 la est, CF 326727 la vest și fâneață la nord. Terenurile actualmente sunt agricole în extravilan și curți construcții în intravilan. Pe terenul înscris în CF 326727 este în curs de aprobare un PUZ pentru Zonă Producție și depozitare, iar după acest teren sunt altele pe care s-au aprobat PUZ-uri conform HCLM 21/2024, 448/2024, 26/2022 și 315/2016, toate cu aceeași funcțiune. În zonă se intervine puternic cu documentații de urbanism pentru reglementarea terenurilor agricole nereglementate, limitrofe căii de acces DJ 682. La vest s-a reglementat o zonă servicii, depozitare și conexe, adiacentă terenului studiat.

Incinta propuneri:

Terenul incintă propuneri este actualmente agricol în extravilan, nereglementat și cuprinde 2 parcele. Suprafața parcelor este de 27.000 mp. Terenul astfel rezultat are o formă relativ regulată care permite dezvoltarea unor activități servicii/logistice, facile unui trafic greu și datorită drumul DJ 682 limitrof și intersecției avizate pe terenul din stânga și de unde s-a propus un drum colector pentru toți proprietarii de terenuri limitrofe, dar PUG nou care este în elaborare prevede lărgirea DJ 682 la 4 benzi ceea ce va facilita accesul direct de pe fiecare parcelă, soluție logică și practică, care va debloca situația din zonă. Peste teren trece o linie de medie tensiune de energie electrică, ca poate fi folosită pentru necesarul de curent electric al investiției și care instituie o zonă de protecție de 24,0 m. Prin fața terenului trece conducta de apă care

alimentează localitatea Zădăreni, dinspre Arad, precum și cea de canalizare menajeră.

Se propune reglementarea terenului în vederea construirii unor construcții cu funcțiunea de spații servicii/comerț/alimentație publică și depozitare, inclusiv zone administrative aferente. Accesul în incintă se va face perimetral, pentru o cât mai bună deservire a viitoarelor construcții. Terenul va fi împrejmuit cu gard din plasă transparent, identic cu cel al investiției învecinate.

Regimul maxim de înălțime va fi P+1E partial, pentru zona administrativă. Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 15,0 m, necesari fluxului tehnologic preconizat.

Retragerea față de limitele laterale va fi de 15 m în ambele părți, iar de la partea posterioară minim 34.0 m

b. CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

Zona propusă spre dezvoltare se află adiacent DJ 682 Arad-Zădăreni, alipit de teren cu PUZ aprobat – Zonă servicii, depozitare și conexe, prin HCLM Arad nr.315/2016, PUZ - zonă depozitare aprobat prin HCLM 21/2024 precum și un PUZ în curs de elaborare (beneficiar SC VERTIGO SOLUTIONS SRL). Categoriile funcționale propuse prin această documentație vor fi: zonă servicii/depozitare – maxim 10.000 mp, zonă platforme/parcaje – maxim 9.900 mp, zonă dotări – 50 mp, zonă spații verzi – minim 7.050 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 30 m față de DJ 682 Arad-Zădăreni și o zonă de 24,0 m culoar de protecție față de linia aeriană de medie tensiune care traversează terenul spre frontul stradal. Se va prevedea un procent maxim de ocupare de 60 %, regim de înălțime maxim P+1Ep. 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 SERVICII-PRODUCTIE	66.923	46,02	76.923	52,89
2	ZONA TERENURI AGRICOLE	72.060	49,55	45.060	30,98
3	ZONA DRUMURI	6.452	4,44	6.452	4,44
4	ZONA PLATFORME-PARCAJE	0	0	9.900	6,81
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0	7.050	4,85
6	ZONA DOTARI	0	0	50	0,03
	TOTAL	145.435	100	145.435	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA PRODUCTIE/DEPOZ.	0	0.00	10.000	37,04
2	ZONA TERENURI AGRICOLE	27.000	100	0	0
3	ZONA DRUMURI	0	0.00	0	0
4	ZONA PLATFORME-PARCAJE	0	0.00	9.900	36,67
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0.00	7.050	26,11
6	ZONA DOTARI	0	0.00	50	0,18
	TOTAL	27.000	100	27.000	100

P.O.T.min. = 30 %
P.O.T.max.= 60 %

C.U.T.min. = 0.1
C.U.T.max.= 0.9

Se propune un procent max.de 60 %. 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 DJ 682 Arad-Zădăreni. Gararea mașinilor se va face în incinta proprie, inclusiv autotrenurile programate pentru încărcare/descărcare.

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

e. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE

În incintă vor circula volume de marfă conform specificului activităților de servicii/depozitare, 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 12 tone/an, deșeuri ce urmează a fi ridicate periodic și depozitate de societatea cu care aceștia vor încheia contract în acest sens.

**ÎNTOCMIT
ARH.CIOARĂ LUCIAN**