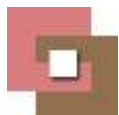




STUDIU DE OPORTUNITATE

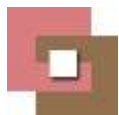
ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.
ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT
Jud.Arad,mun.Arad, extravilan, C.F. nr.364349

Beneficiar: SC MARFREDO DUO SRL
prin Francescu Frederico



FOAIE DE CAPAT

beneficiar	SC MARFREDO DUO SRL prin Francescu Frederico
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, arabil extravilan, C.F. nr.364349
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	34 /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. INCADRARE IN ZONA
02. SITUATIE EXISTENTA
03. CONCEPT PROPUȘI
04. ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,
arh. Golban Nicoleta

Sef proiect,
arh. CRAINIC Dorin Paul



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

beneficiar	SC MARFREDO DUO SRL prin Francescu Frederico
denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, arabil extravilan, C.F. nr.364349
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	34 /2024
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor SC MARFREDO DUO SRL prin Francescu Frederico care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea intocmirii unui PUZ si RLU – ZONA SERVICII, DEPOZITARE SI COMERT, Jud.Arad,mun.Arad, extravilan, C.F. nr.364349

1. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat în partea S-V a municipiului Arad, la Sud de DJ 682 , jud.Arad. Are suprafata de 4986 mp conform C.F. nr. 364349;

Folosita actuala : arabil

Destinatia stabilita prin PUG si RLU : arabil in extravilan

Parcela studiata (avand S totala=4986 mp) este delimitata :

la Nord – DJ 682 (domeniu public)

la Vest si Sud- Nr.cad.364384 teren arabil

la Est- drum beton nr. Cad. 364618

Istoric al terenurilor:

Zona Industrială Arad Sud, existentă la 50 m est de amplasament, este în plin proces de dezvoltare, în special la sud de drumul județean, fiind edificate numeroase hale cu funcțiune logistică, servicii, sedii administrative, deservite de drumuri colectoare care descarcă traficul in DJ 682. Această dezvoltare a fost susținută și de o infrastructură



adekvat, zona fiind deservită de toate utilitățile necesare: apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, rețele amplasate de o parte și de cealaltă a drumului județean și care deservește și comuna Zădăreni.

Densitatea de terenuri edificate scade dinspre estul Zonei Industriale (autostrada A1) spre vest (limita intravilanului). Totuși, în apropierea limitei localității au continuat să fie fructificate terenuri extravilane, atât pentru funcțiuni industriale/servicii, cât și pentru agrement.

Zona studiată are specific agricol.

Analiza vecinătăților – tip de așezare.

Incinta studiată este situată în partea de Sud a drumului județean DJ 682 Zădăreni-Aradul Nou.

Folosința - zonei arabil este în continuă schimbare, cu vecinătăți de zona servicii, comerț, depozitare, terenuri arabile ;

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat în Câmpia de Vest. Este teren arabil, cu vegetație ierboasă spontană; 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 aproximativ rectangulară cu mici neregularități.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

Beneficiarul pers. Juridică SC MARFREDO DUO SRL prin Franciscu Frederico, proprietar al parcelei C.F.nr.364349, cu o suprafață de 4 986 mp.

Extrasele C.F. se anexează documentației pentru consultare.

Vecinătăți amplasament:

la Nord – DJ 682 (domeniu public)

la Vest și Sud- Nr.cad.364384 teren arabil

la Est- drum beton nr. Cad. 364618

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

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

Zona studiată este în partea de Sud a drumului județean DJ 682 Zădăreni-Aradul Nou.

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

Nu este cazul.

Capacități de trafic.

Incinta studiată este situată în partea de Sud a drumului județean DJ 682 Zădăreni-Aradul Nou.

Utilități existente (la nivelul localității) – capacități existente.

Alimentarea cu apă:

În zona studiată există rețeaua de alimentare cu apă.



Canalizare:

În zona studiată există rețea de canalizare menajera;

Alimentare cu energie electrică:

În zona studiată există rețea de energie electrică.

Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată există rețea de gaze naturale.

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

Pe DJ 682 există linie electrică aeriană LEA.

Existența altor elemente va fi confirmată în urma avizelor de la fiecare distribuitor în parte.

04. DATE REFERITOARE LA FUNCȚIUNI :

Categoria de folosință a terenului:

-C.F. nr. 364349; arabil - suprafața 364349 mp;

Destinația stabilită prin PUG și RLU, arabil în extravilan;

II. INDICATORII PROPUȘI

Pe teren nu există construcții.

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone de servicii, depozitare și comerț, cu regim maxim de înălțime P+2E. Astfel prin reglementări PUZ și RLU va rezulta un teren cu categoria de folosință servicii, depozitare, comerț în intravilan.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusă este de servicii, depozitare, comerț ;

02. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ – REGLEMENTĂRI

Terenul va avea categoria de folosință servicii, depozitare, comerț în intravilan.

Frontul stradal spre DJ 682 (Nord) cu lățimea terenului de 88.40 m și spre drumul de beton (Est) de unde se realizează și accesul, lățimea frontului spre latura de est este de 134.38 m.

Zona edificabilă va avea retragerea față de latura Nord cu 22.50 m și față de latura Est și Vest cu minim 3.00 m.

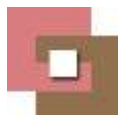
Accesul propus pe latura de Nord la drumul colector prevăzut, are lățimea de 7.00 m și accesul din drumul lateral de beton este de 10.00 m.

Spatiul verde va avea un procent de minim 20%.conform HCLM 572/ 2022 (comerciale 15%, industriale 20%)

Colectarea deșeurilor se va face individual printr-un contract cu salubritatea.

03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	50 %
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim admis	1.0
Spatiu verde amenajat	min 20 %	
Drum acces, alei și parcuri		



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil - extravilan	42 080	80.9	39 587	76.1
Zona servicii, depozitare, comert	700	1.3	3193	6.1
Canal	3400	6.5	3400	6.5
Zona cai de comunicatie feroviara	650	1.3	650	1.3
Cai de comunicatie rutiera	4300	8.3	5020	9.7
Spatii verzi aliniament	870	1.7	150	0.3
TOTAL:	52 000	100,00	52 000	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA CU PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil extravilan	4 986	100,00	0	0
Zona servicii, depozitare, comert	0	0	2 493	50.0
Drum carosabil, platforma,parcaj	0	0	1495.8	30.0
Spatii verzi	0	0	997.2	20.0
TOTAL:	4 986	100,00	4 986	100,00

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E la coama 12.00 m;

05. REGIM DE ALINIERE

Retragere minimă de la aliniamentul stradal nord va fi de 22.50 m si Est 3.00 m.

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

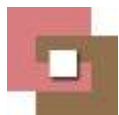
07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Accesul in incinta se va realiza printr-un drum carosabil propus din DJ 682 iar parcajul auto va fi in incinta.

III. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -zona usor accesibila -existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari	DEFICIENTE - profilul drumului
--	--



OPORTUNITATI Ridicarea calitatii zonei 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

Principalul element generator este accesul in incinta.

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 oportunitate 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, dupa cum urmeaza:

Alimentarea cu apa:

Racordare la rețeaua de alimentare cu apă a localitatii.

Apele pluviale:

Scurgerea apelor pluviale se va face in rețeaua pluviala stradala.

Ape menajere:

Racordare la rețeaua de canalizare a localitatii.

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 existenta in zona.

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

04. ANALIZA DE MEDIU :

Protecția calității apelor:

Nu se estimeaza surse de poluare a apelor aferente functiunii de locuire.

Protecția aerului:

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente functiunilor - zona de locuit.

Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata odata cu dezvoltarea parcelei.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Functiunile propuse nu genereaza zgomot sau vibratii de natura sa perturbe cadrul inconjurator.

Posibilitatea aparitiei de zgomot si vibratii va fi studiata odata cu dezvoltarea parcelei.

Protecția împotriva radiațiilor:

Nu există surse de radiații ori materiale radioactive, nu este cazul de asigurare a protecției.

Posibilitatea aparitiei unor radiatii va fi studiata odata cu dezvoltarea parcelei.



Protecția solului și subsolului:

Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol, nu este cazul de asigurare a protecției.
Posibilitatea apariției acestui tip de poluanți va fi studiată odată cu dezvoltarea parcelei.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatic: 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 tomberoane.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Nu se estimează prezenta substanțelor chimice periculoase în zona studiată.
Posibilitatea apariției a acestora va fi studiată odată cu dezvoltarea parcelei.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeuri colectate în pubele specifice 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 suprafața și se va amenaja corespunzător.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Pe terenul studiat se propune amenajarea zonei verzi în zona de protecție necesară. Zonele verzi vor fi amenajate cu iarbă și arbuști.

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

Se propune amenajarea unui acces corespunzător dimensionat din DJ 682 spre drumul de beton care să deservească parcela studiată.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Datorită funcțiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de această natură.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

Căile de comunicații de tip drum județean precum și calea ferată din zona sudică, necesită o zonă de protecție și siguranță care vor fi respectate corespunzător.

Densități și spații verzi raportate la numărul de locuitori din zona analizată

Pentru zona de SERVICII, DEPOZITARE, COMERT, conform Regulamentului General de Urbanism aprobat, se normează un procent de 20% spațiu verde.

IV. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR



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 deblocheaza subzona si poate mobiliza si alti investitori catre actiune.

V. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITOR

Beneficiarul parcelei va suporta costurile generate de investitia propusa.

Aici se insumeaza costurile de amenajare accese si racorduri rutiere, retele proprii si racorduri la retele publice, amenajare a parcelei, precum si alte interventii necesare pentru buna functionare a parcelei pentru functiunile propuse in prezentul studiu.

VI. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Autoritatea publica locala are sarcina de a administra si intretine elementele aflate in proprietate precum si cele care dupa realizarea investiei din fonduri private vor intra in proprietatea autoritatii publice locale.

CONCLUZII

Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă, toate utilitatile necesare , 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 controlul asupra poluării mediului.

Intocmit,
arh. Golban Nicoleta

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin