

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:

Faza:

ZONĂ SERVICII – SALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ ȘI
ACCES DIN CALEA AUREL VLAICU
Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 306/A
S.C. MR. FAB S.R.L.
STUDIU OPORTUNITATE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNI PROPUSE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA PROIECTULUI

**ZONĂ SERVICII – SALĂ
MULTIFUNCȚIONALĂ ȘI ACCES DIN CALEA
AUREL VLAICU**

AMPLASAMENT

Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 306/A

BENEFICIAR

S.C. MR. FAB S.R.L.

PROIECT NR.

157/2022

FAZA

STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA ELABORĂRII

feb. 2023

1.2. Amplasament

Zona studiată este situată în vestul Mun. Arad, fiind cuprinsă între Calea Aurel Vlaicu la sud și Str. Ștefan Tenețchi/ Zona Industrială la nord, într-o zonă

Incinta este amplasată în intravilanul localității, respectiv în UTR nr. 70 conform PUG Arad aprobat, într-o zonă prevăzută prin PUG aprobat pentru servicii/ funcțiuni complexe ne-reglementată, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Zona propusă spre reglementare este accesibilă atât dinspre Calea Aurel Vlaicu, cât și dinspre Str. Ștefan Tenețchi/centura Nord Arad, cu posibilitate de asigurare a accesului direct din ambele artere.

Str. Ștefan Tenețchi/centura Nord Arad este un drum modernizat, cu o bandă de circulație pe sens. În zona studiată, pe cealaltă parte a drumului, sunt amenajate benzi suplimentare de accelerare – decelerare, necesare accesului la incinta Leoni.

Calea Aurel Vlaicu este un drum modernizat, cu 2 benzi de circulație pe sens.

Atât terenul studiat, cât și cel imediat învecinat la vest, sunt proprietatea aceleiași persoane juridice – S.C. MR. FAB S.R.L. Pe parcela din vest funcționează Hotelul Ibis Styles. În incinta studiată au fost autorizate prin Autorizația de construire nr. 516/25.05.2018, lucrări de amenajare teren constând în parcaje, alei pietonale, pergole, plantații și împrejmuire, cu lucrări începute, dar care nu s-au finalizat.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord: Str. Ștefan Tenețchi/centura nord Arad și Zona Industrială Nord Arad
- Vest: Hotel Ibis Styles, stație de distribuție carburanți Lukoil și sens giratoriu Calea A. Vlaicu/ Str. Ștefan Tenețchi

- Sud: Calea Aurel Vlaicu, zonă comerț/ servicii: Brico-Depot, birouri administrative Leoni, Salon organizare evenimente Premiere
- Est: Autogara Pletl, teren având PUZ în faza de avizare/ aprobare "Construire showroom, birouri, hală depozitare".

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Zona propusă spre reglementare – în suprafață de **4.500 mp** – are categoria de folosință "curți construcții în intravilan" conform Extras CF nr. 335527 Arad. Pentru această zonă, aflată sub cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, au fost autorizate prin Autorizația de construire nr. 516/25.05.2018, **lucrări de amenajare teren** constând în parcaje, alei pietonale, pergole, plantații și împrejmuire, cu lucrări începute, dar care nu s-au finalizat.

În Extrasul CF nr. 335527 Arad există înscrieri privitoare la sarcini, și anume:

- interdicție de înstrăinare, grevare, demolare, dezmembrare, închiriere, construire, comasare, în favoarea Piraeus Bank Romania S.A.
- drept de suprafață pe o perioadă de 99 ani asupra terenului în suprafață de 168,20 mp, drept de uz pe o perioadă de 30 ani asupra terenului în suprafață de 168,20 mp, în favoarea Enel Distribuție Banat S.A.

1.4. Operațiuni propuse

S.C. MR. FAB S.R.L., în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea realizării unei zone pentru servicii, cu amenajările de incintă necesare și accese carosabile. Se va menține folosința actuală "curți construcții" a terenului, păstrând destinația servicii și alte funcțiuni complexe prevăzută în PUG și ridicare interdicție de construire prevăzută prin PUG Arad aprobat.

Se vor realiza 2 accese carosabile în incintă: dinspre Calea Aurel Vlaicu și dinspre Str. Ștefan Tenetchi.

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

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **servicii de interes general**: servicii organizare evenimente/ conferințe, cursuri, alimentație publică, etc.

Funcțiunile complementare acesteia sunt: bar/ cafenea, birouri, sală proiecții video/ retroproiector, sală expoziții, sală bowling, parcaje, zone pietonale, zone tehnico-edilitare, bucătării, alte spații anexă, vestiare, piscină, ateliere servicii machiaj, coafură, etc., sală jocuri.

Alte funcțiuni admise zonei sunt: servicii hoteliere și spații pentru sport și întreținere, agrement, loc de joacă pentru copii, cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (30% din total suprafață teren reglementat), servicii de intermediere și comerț, servicii transport, servicii închiriere și leasing, servicii conexe agricultură, industria alimentară și prelucrătoare (ambalare, etichetare, etc.), servicii de intermediere și comerț bunuri culturale, sportive și recreative, servicii suport pentru întreprinderi, alte activități de servicii.

Aceste funcțiuni se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că pe terenurile din întreaga zonă se desfășoară activități similare (servicii, comerț depozitare/ industrie nepoluantă), propuse prin PUG aprobat sau prin documentații de urbanism aprobate. De asemenea, învecinarea cu Hotelul Ibis Styles poate crea premisele unei interacțiuni și susținere reciprocă între activitățile existente și propuse pentru cele 2 terenuri.

Astfel, prin PUZ se propune **menținerea folosinței actuale a terenului** (curți construcții) și **reglementarea urbanistică a acestuia**, pentru funcțiunea servicii de interes general și ridicarea interdicției de construire prevăzută în PUG aprobat.

1.6. Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad, în **UTR nr. 70** conform PUG aprobat. Imediat învecinat la nord se află UTR 71 – zona unităților industriale și depozite (I), în prezent reglementată și edificată.

Zona generală de amplasament (jumătatea vestică a UTR 70) se află sub interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, având prevăzută funcțiunea **alte zone cu funcțiuni complexe de interes public**. Pentru UTR 70 sunt prevăzute următoarele:

- **Tipuri de subzone funcționale**

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2

- LMu70 subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban

LI - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

- LI70 subzonă rezidențială

I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

- ISa70a,b subzonă construcții administrative și financiar-bancare (școli)

- ISco70a,b subzonă construcții comerciale

- ISst70 subzonă construcții pentru turism

- Ips70 subzonă prestări servicii

P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție

- Psv70a,b,c subzonă spații verzi și amenajate

C - zona pentru căi de comunicație și construcții aferente

- Cc70 subzonă căi de comunicație rutieră

- Cf70 subzonă căi de comunicație feroviară

- Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă de depozitare, prestări servicii și spații comerciale
- Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale
- Interdicții permanente: nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare poluante
- Regimul de înălțime P, P+1, P+2, P+2+M.

1.7. Situația existentă privind echiparea tehnico-edilitară

De-a lungul Străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele edilitare de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, linii electrice aeriene și subterane, conducte gaze naturale presiune redusă. Aceste utilități există de asemenea și de-a lungul Str. Ștefan Tenetchi.

1.8. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Zona studiată are suprafața de **40.000 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizare acceselor carosabile dinspre Calea Aurel Vlaicu și Str. Ștefan Tenetchi și la racorduri la rețelele de utilități.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **4.500 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la ridicarea interdicției temporare de construire și reglementarea urbanistică a incintei, cu menținerea funcțiunii servicii de interes general propusă prin PUG aprobat.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: sală multifuncțională și alte clădiri servicii în regim maxim de înălțime P+2E
- b) dotări tehnico-edilitare (rezervă incendiu și stație pompe, etc.)
- c) sistematizarea verticală a terenului, amenajări teren
- d) platforme parcaje, pietonale, accese carosabile din Calea Aurel Vlaicu și din Str. Ștefan

Tenetchi

- e) împrejmuire teren
- f) amenajare luciu apă/piscină și zone verzi,

Construcțiile propuse vor avea regimul de înălțime maxim P+2E, cu Hmax = 14,00 m. Acestea vor fi amplasate în zona mediană a terenului, între pachetele de parcaje propuse la nord și sud. Se va ține cont de aliniamentul general propus la nord spre Str. Ștefan Tenetchi/ centura Nord Arad prin documentații de urbanism aprobate sau în curs de aprobare, și anume min. 20,00 m față de margine carosabil. Construcția principală va putea fi amplasată pe limita de proprietate vestică – înspre Hotelul Ibis Styles, avându-se în vedere posibila comunicare între clădiri, astfel încât funcțiunile existente și propuse să se susțină reciproc.

Incinta va fi amenajată cu alei pietonale, luciu apă sau piscină, zone verzi ornamentale.

În zona nordică a terenului a fi amenajată o platformă gospodărească.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 4.500 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă curți construcții cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conf. PUG aprobat	4.500	100,00	-	-
02.	Zonă servicii de interes general	-	-	2.700	60,00
03.	Platforme carosabile și parcaje, alei pietonale	-	-	1.125	25,00
04.	Zone verzi amenajate	-	-	675	15,00
TOTAL GENERAL		4.500	100	4.500	100

Se vor asigura 2 accese carosabile în incintă, atât dinspre Calea Aurel Vlaicu, cât și dinspre Str. Ștefan Tenetchi.

2. INDICATORI PROPUȘI

2.1. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

Construcții propuse pentru servicii de interes general max. P+2E, cu sau fără subsol

P.O.T. minim propus = 20 %

C.U.T. minim propus = 0,40

Sc min. = 900 mp

Sd min. = 1.800 mp

P.O.T. maxim propus = 60,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,80

Sc max. = 2.700 mp

Sd max. = 8.100 mp

Procent minim spații verzi pentru incinta reglementată:

- **minim 15%** pentru funcțiunea **servicii**

Regimul de înălțime propus **P+2E, cu sau fără subsol:**

- **max. 14,00 m** la coamă/ atic

2.2. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Nu sunt necesare/propuse noi dotări de interes public.

Reglementări obligatorii:

- aliniamentul la frontul stradal – spre Calea Aurel Vlaicu: min. 14,00 m față de limita de proprietate dinspre Calea Aurel Vlaicu, respectiv min. 24,00 m față de limita carosabilului
- retrageri perimetru maxim de construibilitate:
 - spre nord: min. 15,00 m față de limita de proprietate, respectiv min. 20,00 m față de margine carosabil Str. Ștefan Tenetchi/ centura Nord
 - spre vest: până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat
 - spre est: la min. 0,60 m față de limita de proprietate
- Regimul de înălțime maxim propus: **P+2E, cu sau fără subsol**
- P.O.T. minim propus = 20,00 %
- C.U.T. minim propus = 0,40
- P.O.T. maxim propus = 60,00 %
- C.U.T. maxim propus = 1,80
- Asigurarea zonelor verzi de **minim 15%** pentru **funcțiunea servicii**. Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022, Art. 12. Lit. b) *Servicii*. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 15,00 % (min. 675 mp), astfel:
 - min. 14 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
 - min. 56 mp amenajare cu plante perene (min. 15 % din suprafața zonei verzi)
 - min. 56 mp zonă verde înierbată (min. 15 % din suprafața zonei verzi)
 - min. 14 arbori plantați în spațiile destinate parcării, raportați la numărul locurilor de parcare (min. 1 buc. la 4 locuri parcare)
- Accesul carosabil la incintă se va realiza direct, atât dinspre Calea Aurel Vlaicu, cât și dinspre Str. Ștefan Tenetchi, prin 2 accese în "T" amenajate corespunzător.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează optim în zonă, fără să afecteze negativ arealul studiat, ținând cont de existența la est și vest a unor zone cu funcțiuni similare (servicii, depozitare), respectiv industrie/depozitare la nord și comerț, depozitare la sud. Incinta studiată este deservită de două drumuri publice în stare tehnică foarte bună – Calea Aurel Vlaicu și Str. Ștefan Tenetchi. De asemenea, funcțiunile propuse pe amplasamentul studiat se intenționează a fi corelate, pe cât posibil, cu cele existente la vest (servicii hoteliere, restaurant cu bucătărie proprie).

Situarea incintei propusă spre reglementare în imediata vecinătate a unor drumuri de importanță locală și națională, dar mai ales amplasamentul într-o zonă având destinația servicii și funcțiuni complexe de interes public prevăzute prin PUG aprobat, fac ca această zonă să poată atinge potențialul maxim de dezvoltare.

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

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

- se propun amenajări care au în vedere valorificarea pe termen lung a unor suprafețe din intravilanul localității, într-o zonă rezervată prin PUG aprobat pentru funcțiunile servicii și funcțiuni complexe de interes general
- sunt propuse funcțiuni care să interacționeze cu cele existente pe terenul alăturat la vest, astfel încât aceste funcțiuni (existente și propuse) să se susțină reciproc
- funcțiunile propuse pot suplimenta oferta de servicii necesară unor activități conexe zonei industriale de la nord
- se creează noi locuri de muncă, dar și venituri suplimentare la bugetul local.

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, realizare accese carosabile, realizarea investiției propriuzise, platforme și parcaje, zone verzi, 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. Nu se propun noi dotări de interes public.

5.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Funcțiunea principală solicitată de investitor este servicii de interes general: servicii organizare evenimente/ conferințe, cursuri, servicii hoteliere și alimentație publică, etc.

Funcțiunile complementare acesteia sunt: bar/ cafenea, birouri, sală proiecții video/ retroproiector, sală expoziții, sală bowling, parcaje, zone pietonale, zone tehnico-edilitare, bucătării, alte spații anexă, vestiare, piscină, ateliere servicii machiaj, coafură, etc., sală jocuri.

Alte funcțiuni admise zonei sunt: spații pentru sport și întreținere, agrement, loc de joacă pentru copii, cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (30% din total suprafață teren reglementat), servicii de intermediere și comerț, servicii transport, servicii închiriere și leasing, servicii conexe agricultură, industria alimentară și prelucrătoare (ambalare, etichetare, etc.), servicii de intermediere și comerț bunuri culturale, sportive și recreative, servicii suport pentru întreprinderi, alte activități de servicii.

Extrasul CF nr. 335527 Arad nu are înscrieri privitoare la sarcini.

În zonă există dotări de interes public, și anume:

- Calea Aurel Vlaicu și Str. Ștefan Tenetchi/ centura Nord Arad
- dotări și rețele tehnico-edilitare

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

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

Se vor realiza 2 accese distincte la incintă, atât dinspre Calea Aurel Vlaicu, cât și dinspre Str. Ștefan Tenetchi.

Platformele carosabile propuse vor asigura parcare personalului și a clienților. Se va asigura min. 1 loc parcare la 5 ÷ 10 locuri în sală, suplimentat cu câte 1 loc parcare la 10 salariați.

Utilități:

Alimentarea cu apă rece:

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la conducta existentă pe Calea Aurel Vlaicu, la care se va realiza branșament.

Canalizare menajeră:

Apele uzate menajer provenind de la obiectele sanitare montate în construcțiile nou propuse vor fi colectate și dirijate gravitațional spre conducta de canalizare publică, existentă de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu, printr-un racord propus.

Canalizare pluvială:

Apele pluviale rezultate de pe acoperișu clădirilor propuse și de pe platformele carosabile vor fi colectate gravitațional și evacuate în canalizarea pluvială existentă pe Calea Aurel Vlaicu sau pe Str. Ștefan Tenetchi.

Alimentarea cu energie termică:

Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni de la centrale termice cu funcționare pe gaze naturale, alimentate prin branșament la rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu energie electrică:

Energia electrică necesară activităților existente va fi furnizată de la cel mai apropiat post de transformare în anvelopă.

5.5. Capacități de transport admise

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material de 20.000 mc. În timpul exploatării investiției, se estimează circulația unui volum de produse de 100 mc/lună.

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor de transport (autovehicule și autocamioane), 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 sudică a incintei reglementate, înspre domeniul public (Calea Aurel Vlaicu), va fi publicat un anunț privind intențiile beneficiarului în presa locală, iar documentația "Studiu de oportunitate P.U.Z. ZONĂ SERVICII – SALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ ȘI ACCES DIN CALEA AUREL VLAICU", 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 pentru servicii generale este oportună ținând cont de existența la est și vest a unor zone cu funcțiuni similare (servicii, depozitare), respectiv industrie/depozitare la nord și comerț, depozitare la sud. De asemenea, funcțiunile propuse pe amplasamentul studiat se intenționează a fi corelate, pe cât posibil, cu cele existente la vest (servicii hoteliere, restaurant cu bucătărie proprie) și vor completa oferta de servicii pentru zona industrială de la nord. Nu în ultimul rând, investiția va aduce venituri suplimentare la bugetul de stat și va crea noi locuri de muncă.

Întocmit,

arh. Doriană BALOGH