

STUDIO M SOIMA

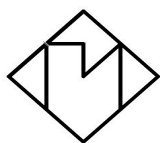
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 177/2022
FAZA: S.O.

STUDIU DE ORPRTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U.:
"CONSTRUIRE HALĂ SERVICE TIR, CORP ADMINISTRATIV,
HALE DEPOZIT FRIG ȘI PARCARE"

BENEFICIAR: S.C. NCA SPED NCA S.R.L.



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 177/2022
FAZA: S.O.

FOAIE DE CAPĂT

**DENUMIRE PROIECT: ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U. CONSTRUIRE HALĂ
SERVICE TIR, CORP ADMINISTRATIV, HALE
DEPOZIT FRIG ȘI PARCARE**

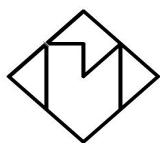
BENEFICIAR: S.C. NCA SPED NCA S.R.L.

FAZA: STUDIU DE OPORTUNITATE

NR. PROIECT: 177/2022

ELABORATOR: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.

Arh. Mircea Șoima



BORDEROU

**NUME PROIECT: ELABORARE PUZ ȘI RLU - CONSTRUIRE HALĂ SERVICE TIR,
CORP ADMINISTRATIV, HALE DEPOZIT FRIG ȘI PARCARE**

**AMPLASAMENT: Mun. Arad, intravilan, nr. FN, jud. Arad, România
C.F. nr. 358104 Arad, C.F. nr. 358009 Arad.**

BENEFICIAR: SC NCA SPED NCA SRL

PROIECTANT: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.
CUI 36441261
J2/1045/2016
Bul. Revoluției nr. 56, Arad, România
tel: 0724692511

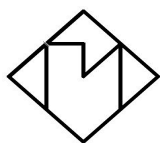
FAZA: STUDIU DE OPORTUNITATE

DATA: 2022

NR. PROIECT: 177/2022

PIESE SCRISE:
Foaie de capăt
Borderou
Certificat de urbanism și anexe
C.U.I beneficiar + C.I. reprezentant și Extras de carte funciară
Memoriu tehnic explicativ

PIESE DESENATE:
A.01 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
A.02 SITUAȚIE EXISTENTĂ - DISFUNȚIONALITĂȚI
A.03 CONCEPT PROPUS
A.04 ILUSTRARE URBANISTICĂ



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	ELABORARE PUZ ȘI RLU - CONSTRUIRE HALĂ SERVICE TIR, CORP ADMINISTRATIV, HALE DEPOZIT FRIG ȘI PARCARE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, nr. FN, jud. Arad, România C.F. nr. 358104 Arad, C.F. nr. 358009 Arad, și C.F. nr. 358466 Arad
BENEFICIAR	SC NCA SPED NCA SRL
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	177/2022
FAZA	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **SC NCA SPED NCA SRL**, prin reprezentant Ninel Codreanu, în vederea elaborării **PUZ ȘI RLU - CONSTRUIRE HALĂ SERVICE TIR, CORP ADMINISTRATIV, HALE DEPOZIT FRIG ȘI PARCARE**.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Incinta propusă pentru reglementarea urbanistică, este situată în intravilanul municipiului Arad, la nord de DJ 692 Arad – Zădăreni, a **fost reglementat prin PUZ și RLU parobot prin H.C.L.M.A. nr. 59/2005 : Zona Industrială Sud**, este proprietate privată, **NU are acces direct la DJ 682 Arad – Zădăreni**, și este formată din două parcele, cu **suprafața totală de 9430 mp** și categorie de folosință după cum urmează:

Nr.	Nr. Extras C.F.	Suprafață (m ²)	Categorie de folosință	Proprietar
1	358104 Arad	9213	Pășune în intravilan	SC NCA SPED NCA SRL
2	358009 Arad	217	Pășune în intravilan	SC NCA SPED NCA SRL
TOTAL 1+2		9430		

Accesul:

Având în vedere - **C.U. nr 804 din 04.05.2022, pct.1 REGIMUL JURIDIC**, prin care se solicită ca cererea de aprobare a documentației PUZ și RLU să fie solicitată inclusiv pentru imobilul identificat prin CF nr. 358466 Arad pentru asigurarea accesului la DJ 682 Arad – Zădăreni de toți deținătorii unui drept real asupra terenului și pct.3 REGIMUL TEHNIC, unde având în vedere cererea de modificare a prevederilor PUZ și RLU pentru imobilele identificate prin C.F. urile menționate mai sus și necesitatea asigurării accesului la DJ 682 Arad – Zădăreni, se solicită elaborare PUZ și RLU și pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 358009 Arad, - se include în zona studiată întreaga parcelă anterior menționată, acesta, pastrând destinația de drum cu profil stradal de 12 m.



La data elaborării prezentei, pe această parcelă este realizat un drum de beton cu latime carosabil de 6 m, cu rol de drum colector, ce asigură accesul din DJ pentru toate parcelele învecinate cu aceasta.

Această parcelă are suprafață și categorie de folosință după cum urmează:

Nr.	Nr. Extras C.F.	Suprafață (m ²)	Categorie de folosință	Proprietari
3	358466 Arad	3838	Pășune în intravilan	SC NCA SPED NCA SRL TODORESCU LAZĂR-DORU SC WESTEND INVESTMENT GROUP SRL
TOTAL 1+2+3		13268		

Incinta reglementată se afla la o distanță de 170.55 m de limita cadastrală a DJ 682 are o formă regulată, dreptunghiulară, având laturile lungi de 119.69 ml în partea de sud a limitei, respectiv 108.84 ml în partea de nord și laturile scurte de 77.25 ml în partea de vest a limitei, respectiv 76.70 ml în partea de est a limitei. Laturile lungi ale parcelei sunt perpendiculare pe drumul de beton învecinat la est cu incinta și HCN 2568 învecinat la vest cu incinta.

În prezent, incinta reglementată este liberă de construcții.

Vecinătăți incintă:

- **NORD** – Terenuri proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 358006, 358008 și 357972 Arad, având categoria de folosință pășune în intravilan.
- **SUD** – Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 358105 Arad, având categoria de folosință pășune în intravilan și teren proprietate publică DJ 682 Arad – Zădăreni.
- **EST** – Teren co-proprietate, identificat prin C.F. nr. 358466 Arad, având categoria de folosință pășune în intravilan, și prezentându-se conf. situației existente și planului topografic anexat - drum de beton. În continuare, dincolo de drum avem teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 360309 Arad.
- **VEST** – canal HCN 2568, în continuare, dincolo de canal avem terenuri proprietate privată.

Utilități existente:

Pe amplasament, nu există în prezent nici un fel de echipare cu utilități necesare unei bune desfășurări a activităților.

Cele mai apropiate rețele edilitare, sunt: apa, canal, energie electrică și gaz, situate de o parte și de alta a DJ 682 Arad – Zădăreni.

Disfuncționalități:

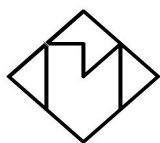
Circulații – nu există acces amenajat în incintă.

Utilități – nu există branșamente la rețele de utilități.

Spații verzi – nu există spații verzi amenajate.

2. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Conform temei de proiectare și în concordanță cu Certificatul de Urbansim nr. 804 din 04.05.2022, eliberat de Primăria Municipiului Arad, în incintă se dorește construirea unei clădiri pentru servicii autocamioane, cu 2-3 posturi de lucru, spalatorie autocamioane, pentru zona de servicii, și corp administrativ, cu cabină paza, vestiare, grupuri sanitare, spații tehnice, etc. la parter și birouri la etaje.



Se mai dorește construirea a 2 depozite frig, clădiri independente, parter, unde se vor depozita pe termen scurt produse nepericuloase, ce necesita condiții de temperatură scăzută. De asemenea se mai dorește amenajarea în incintă de parcări autocamioane și mașini mici, cu zonele de manevre necesare.

Zonificarea funcțională:

În cadrul incintei reglementate se vor regăsi următoarele subunități funcționale:

Subunități funcționale:	Tipul funcțiunii:	Conține:
IS – Instutuiții și servicii	pricipala	Clădirea service auto cu corpul administrativ și depozitele frig.
TE – dotări tehnico - edilitare	complementară	Separatoare hidrocarburi, diverse bazine retenție, statii pompare, transformator electric, unități racire/încălzire etc.
Ccr – Căi de comunicație rutieră	complementară	Circulațiile carosabile, drumuri, platfrme, acces etc.
SPc – spațiu verde compact	complementară	Zona verde amenajată din incintă
SPa – spațiu verde de aliniament	complementară	Zona verde situată de-a lungul drumurilor de o parte și alta a carosabilului și de-a lungul canalului
Pa – parcaje autoturisme	complementară	Locurile de parcare pentru mașinile mici
PA – parcaje autocamioane	complementară	Locurile de parcare pentru autocamioane

Organizarea în incintă:

- **Accesul**

Accesul în incintă se va realiza din partea estică a limitei, adiacent drumului de beton existent, înscris cu C.F. nr. 358466 Arad. Accesul va fi poziționat aproximativ la mijlocul laturii estice, pe limita parcelei, va fi dimensionat pentru trafic greu (autocamioane) și va avea o lățime de 12.00 m. Racordul dintre drumul de beton și noul acces se va realiza prin arce de cerc cu raza de 5.00 m la nord și 12.00 m la sud (direcția principală de intrare și ieșire din incintă).

- **Circulații în incintă**

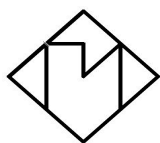
În continuarea accesului, în partea centrală a incintei, se propune realizarea unei platforme betonate cu rol de spațiu de manevre pentru acces la construcțiile și parcările propuse în incintă.

- **Parcări**

Parcarea autocamioanelor și autoturismelor se va face doar în interiorul incintei, zonele destinate parcarilor vor fi poziționate în partea nordică, și vor fi de două tipuri:

- PA - parcări autocamionane – 25 locuri cu dimensiuni de 4.00 x 18.00 m – parcare la 90° cu zonă de manevră mai mare de 20 m.
- Pa - parcări autoturisme – 23 locuri cu dimensiuni de 2.50 x 5.00 m – parcare la 90° cu zonă de manevră de 6.5 m.

- **Spațiu verde**



Conform HGR 525/96 pentru construcții administrative se vor fi prevăzute spații verzi minim 15% din suprafața terenului. Pentru construcții industriale (depozitele frig pot fi încadrate și aici) vor fi prevăzute spații verzi minim 20% din suprafața terenului. În cazul zonelor cu funcțiuni mixte, se alege situația cu procentul cel mai mare de spații verzi.

Perimetral incintei, se propune realizarea unui spațiu verde amenajat, cu o suprafață fi de **minim 20%** din suprafața terenului, adică minim 1886 mp, și va fi amenajat pe porțiunea de teren în care nu vor fi realizate clădiri și platforme.

- **Construcții**

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte condițiile și distanțele minime prevăzute de legislația în vigoare și de Codul Civil. Se vor respecta retragerile minime obligatorii generate de zona de protecție a canalului HCN 2568. Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu prevăzute de legislația în vigoare. Retragerile față de limitele de proprietate se stabilesc astfel încât să fie asigurat potențialul de dezvoltare pentru zonele învecinate.

Din punct de vedere al amplasării construcțiilor în incintă, sa stabilit o zona edificabilă, materializată în planșa A-03 Conceptul Prpus, zonă ce impune următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

- către frontul stradal – latura estică – nu se impune nici o retragere minimă.
- către limita posterioară – latura vestică – se impune o retragere minima de 2.5 m, retragere impusa de vecinătatea cu canalul HCN 2568
- către limita lateral dreapta – latura nord – se impune o retragere de minim 2 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streășină a construcției
- către limita lateral stânga – latura sud – se impune o retragere de minim 2 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streășină a construcției

Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a dotărilor tehnico-edilitare.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor din incintă, aceasta poate fi împrejmuită pe limita de proprietate.

În partea sudică a incintei se propune realizarea a trei **corpuri construite**, cu funcțiunea principală **IS – Unități administrative, perestări servicii și coment**, după cum urmează:

Service autocamioane cu corp administrativ – IS – cu regim de înălțime pentru zona de service auto P și pentru corpul administrativ P+2E, cu o înălțime cornișă de 7.00 m pentru service și 12.00 m pentru corpul administrativ.

Depozit Frig. 1 – IS – cu regim de înălțime P și înălțime maximă cornișă – 7.00 m

Depozit Frig. 2 – IS – cu regim de înălțime P și înălțime maximă cornișă – 7.00 m

- **Echipare edilitară**

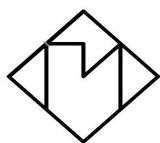
Construcțiile propuse se vor racorda la utilitățile existente în zonă: apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, și gaz, prin extinderea și branșarea la rețelele de alimentare existente în vecinătatea DJ 682 Arad – Zădăreni, sau prin soluții locale, în conformitate cu normativele și soluțiile tehnice aprobate de furnizori, pentru rețelele inexistente în zonă.

Apele pluviale colectate de pe invelitorile clădirilor vor fi dirijate spre zona verde din incintă.

Apele pluviale de pe platformele exterioare vor fi colectate, dirijate spre un separator de hidrocarburi și ulterior immagazinate într-un bazin de retenție și folosite la irigatul spațiilor verzi amenajate.

Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe fiecare clădire în parte, prin utilizarea de centrale termice pe energie electrică, gaze naturale sau combustibil solid.

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii complexe de telecomunicații (internet), se va apela la furnizorii de astfel de servicii atestați care dețin rețele existente în zonă (ROMTELECOM, RDS etc.).



Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate în spațiile special amenajate. Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților și legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;

3. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

P.O.T. propus:	min: 0 %	max: 40 %
C.U.T. propus:	min: 0.00	max: 1.20
Regim maxim de înălțime:	Parter + 2 Etaje	
Înălțime maximă construcții:	cornișă: 12.00 m	coamă: 14.00 m
Spațiu verde amenajat:	min: 20 % din suprafața terenului	

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN PĂȘUNE ÎN INTRAVILAN	13268	100	0	0
CĂI DE COMUNICAȚIE – drum colector	0	0	3838	29
<i>CAROSABIL + ACOSTAMENT</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2288</i>	<i>60</i>
<i>SPAȚIU VERDE DE ALINIAMENT</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1550</i>	<i>40</i>
UNITĂȚI PRESTĂRI SERVICII ȘI COMERȚ	0	0	9430	71
<i>CONSTRUCȚII</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1968</i>	<i>21</i>
<i>PLATFORMĂ BETONATĂ + PARCAJE</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>5450</i>	<i>58</i>
<i>SPAȚIU VERDE AMENAJAT</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2012</i>	<i>21</i>
TOTAL	13268	100	13268	100

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

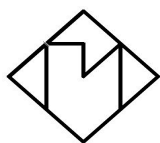
Obiectivul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, la nord de DJ 692 Arad – Zădăreni, a fost reglementat prin PUZ și RLU parobat prin H.C.L.M.A. nr. 59/2005 : Zona Industrială Sud, având categoria de folosință pășune.

Conform certificatului de urbanism nr. 804 din 04.MAI.2022, funcțiunea dominantă a zonei este: zonă industrială, depozitare, cu utilizări permise: construire hale comerț, servicii.

De asemenea, în apropierea amplasamentului există zone cu destinații asemănătoare, construirea unor spații cu aceeași funcțiune sau funcțiuni complementare, generează o comasare de funcțiuni similare.

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN PĂȘUNE ÎN INTRAVILAN	25532	81	16102	51
DRUM JUDEȚEAN DJ 682 Arad - Zădăreni	674	2	674	2
SPAȚIU VERDE NEAMENAJAT	2026	6	2026	6
CANAL HCN 2568	898	3	898	3
UNITĂȚI PRESTĂRI SERVICII ȘI COMERȚ	0	0	9430	30
DRUM COLECTOR	3838	12	3838	12
TOTAL	31508	92	19700	63

Apreciem ca investiția se integrează în zonă datorită compatibilității funcționale.

**5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.**

Conform **certificatului de urbanism nr. 804 din 04.MAI.2022**, funcțiunea dominantă a zonei este: zonă industrială, depozitare., iar utilizările permise sunt: construire hale comerț, servicii. Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, se consideră că funcțiunile propuse vor contribui la dezvoltarea economică continuă a arealului.

6. CATEGORII DE COSTURI**COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI**

Investiția se va realiza în întregime din fonduri private.

COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nu vor exista costuri care să cadă în sarcina autorităților publice locale.

7. CONCLUZII

Realizarea investiției propuse este benefică din mai multe puncte de vedere, aceasta va produce creștere economică prin realizarea de profit, mărirea bazei de impozitare la nivelul localității, generând taxe și plăți către autoritățile locale, va genera noi locuri de muncă, va determina realizarea unei zone îngrijite cu destinația zonă prestări servicii ce se integrează armonios în caracterul zonei.

Proiectant: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.		Coordonator: Arh. Mircea ȘOIMA