



STUDIU DE OPORTUNITATE

ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.

Constructii productie, servicii, depozitare
Jud.Arad,mun.Arad, extravilan; C.F. nr.330216 ARAD

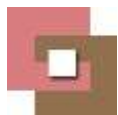
Beneficiar: Petrean Emilia
Jud.Maramures, com.Borsa, Str.Vasile Alecsandri nr.168C





FOAIE DE CAPAT

beneficiar	Petrean Emilia
denumire lucrare	Elaborare P.U.Z. SI R.L.U. constructii productie, servicii, productie
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, extravilan; C.F. nr. 330216;
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	84/2023
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

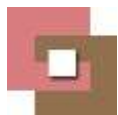
B.PIESE DESENATE

01. INCADRAREA IN TERITORIU
- 02.SITUATIA EXISTENTA
- 03.CONCEPTUL PROPUȘI
04. PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA
05. PROFIL STRADAL

Întocmit,
arh. stag. Zubcu Mihai

Sef proiect,
arh. CRAINIC Dorin Paul





MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

beneficiar	Petrean Emilia
denumire lucrare	Elaborare P.U.Z. SI R.L.U. constructii productie, servicii, productie
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, extravilan; C.F. nr. 330216;
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	84/2023
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului Petrean Emilia care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea –'Elaborare P.U.Z. SI R.L.U. constructii productie, servicii, productie" in jud. Arad, mun.Arad, extravilan; C.F. nr. 330216.

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat în partea Vest a municipiului Arad, la Sud de DN7, jud.Arad. Are suprafata de 50 000 mp conform C.F. nr. 330216;

Folosinta actuala : arabil in extravilan;

Destinatia stabilita prin PUG – arabil extravilan, situat –latura de sud de DN7;

Parcelele studiate (avand S totala=50000mp) sunt delimitate:

la Nord - DN7 Nr.cad. 356404;

la Est - teren viran Nr.cad. 330353;

la Vest - drum pietruit;

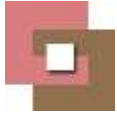
la Sud - HC Nr.cad. 479;

Istoric al terenurilor:

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone industriale, spatii comerciale si spatii servicii. În interiorul orasului, preturile au crescut mult și terenurile libere de constructii s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru servicii, depozitare si comert situate in Arad.

Analiza vecinătăților – tip de asezare.

Zona studiată este situata in partea de sud de DN7. Folosinta zonei arabil in extravilan este in continua schimbare spre un caracter mixt de zona predominant comerciala;



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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat in Campia de Vest. Categoria de folosinta este de arabil in extravilan, terenul este momentan liber de constructii.

Dimensiunile si configuratia exacta pot fi consultate in planul cadastral anexat.

La data intocmirii proiectelor tehnice pentru lucrările de constructie se va elabora un studiu geotehnic pe amplasament .

Amplasamentul studiat are o forma rectangulara cu mici neregularitati.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

Date referitoare la proprietate (fisa corpului de proprietate, plan de amplasament, situatia juridica).

Beneficiarul Petrean Emilia proprietar ai parcelei C.F. nr. 330216, cu o suprafata de 50 000 mp.

Extrasele C.F. se anexeaza documentatiei pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

la Nord - DN7 Nr.cad. 356404;

la Est - teren viran Nr.cad. 330353;

la Vest - drum pietruit;

la Sud - HC Nr.cad. 479;

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

Trafic, tipuri de drumuri (national, judatean, comunal si de exploatare), capacitati, valori de trafic, managementul de trafic al zonei.

Zona este in partea de Sud fata de DN7. Zona arabil in extravilan este in continua schimbare spre un caracter mixt de zona predominant comerciala si industrială;

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

Nu este cazul.

Capacitati de trafic.

In partea de Nord a parcelei cu C.F. nr. 330216, se afla DN7;

Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.

Alimentarea cu apa:

In zona studiata nu exista retea de alimentare cu apa.

Canalizare:

În zona studiată nu există rețea de canalizare menajera si pluviala.

Alimentare cu energie electrică:

În zona studiată exista retea de energie electrica.

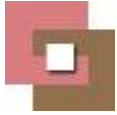
Alimentare cu gaze naturale:

În zona studiată există rețea de gaze naturale.

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

Pe Dn7 exista linie electrica aeriana LEA .

Existenta altor elemente va fi confirmata in urma avizelor de la fiecare distribuitor in parte.



04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI :

Categoria de folosinta a terenului:

- C.F. nr. 330216; arabil in extravilan - suprafata 50 000 mp;

Destinatia stabilita prin PUG - arabil extravilan, situat la sud de DN7

I. INDICATORII PROPUȘI

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea a trei constructii cu destinatia de productie, zona servicii, depozitare si birouri, cu regim de inaltime P ; P+1, P+2 si estimativ 53 locuri de parcare in zona accesului.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunile propuse sunt productie, zona servicii, depozitare si birouri.

Cladirea va avea funcțiunea de productie, zona servicii, depozitare si birouri.

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Retragerile zonei edificabile se propune astfel:

- Fata de latura nordica cladirile se vor amplasa la minim 26.00-26.85m fata de limita de proprietate
- Fata de latura sudica cladirile se vor amplasa la minim 3.50m si 29.50m latura sud-est , fata de limita de proprietate
- Fata de latura estica cladirile se vor amplasa la minim 3.50m fata de limita de proprietate
- Fata de latura vistica cladirile se vor amplasa la minim 7.00m fata de limita de proprietate

Accesul va avea o latime de 10.00m.

Accesul se va pozitiona pe latura vistica din drumul pietruit existent De 471 a carui profil carosabil este de aproximativ 6.00 m acesta se va largi. Proprietarul urmand sa cedeze latimea necesara, aproximativ 1.00 m pentru ca profilul carosabilului sa fie de 7.00 m constant.

Astfel se va realiza un prospect stradal de 12.00 m compus din parte casosabila cu latimea de 7.00m, zona verde de aliniament de 3.50m si trotuar cu latimea de 1.50m.

Suprafata minima de spatiu verde propus este de 7500mp(15.00%) cu obligativitatea plantarii a 150 arbori, ceea ce satisface reglementarea minima de 15% conform HCLM 572 din 2022.

Constructia propusa nu va avea demisol.

03. INDICI URBANISTICI

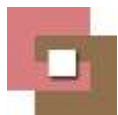
Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim admis	50.00%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim admis	0,70
Spatiu verde amenajat	min 15%	
Parcari , platforme, circulatie	35 %	

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este P ;P+1, P+2

05. REGIM DE ALINIERE

Fata de DN7 cladirea va fi amplasata la min 24.00m fata de axul drumului.



06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Pe terenul studiat se vor asigura etimativ 53 locuri de parcare si un acces din drumul de exploatare De 471 existent.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil	167175	95.35	117 175	66.83
Zona servicii, comert, productie	-	-	49 770	28.38
Cai de comunicatie	7 131	4.07	7 361	4.19
Zona canal ANIF	1022	0.58	1022	0.60
TOTAL:	175 328	100,00	175 328	100,00

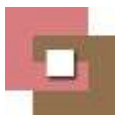
BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren Arabil	50 000	100,00	-	-
Zona servicii, depozitare, comert	-	-	25 000	50.00
Platforme, parcaje, trotuare, acces	-	-	17 500	35.00
Spatii verzi	-	-	7 500	15.00
TOTAL:	50 000	100,00	50 000	100,00

II. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -zona usor accesibila	DEFICIENTE - necesitatea realizarii unui acces
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 15% 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 obtinerea 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 put forat.

Apele pluviale:

Scurgerea apelor pluviale se va face in bazine de retentie.

Ape menajere:

Racordare la bazine vidanjabile.

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:

Incalzirea se va face cu centrale pe peleti/lemne sau alti combustibili fosili.

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 productie, zona servicii, depozitare si birouri. Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata odata cu dezvoltarea fiecare parcele rezultate in parte.

Protecția aerului:

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente functiunilor productie, zona servicii, depozitare si birouri.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

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

Protecția împotriva radiațiilor:

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

Protecția solului și subsolului:

Nu există surse de poluanți pentru sol și subsol, nu este cazul de asigurare a protecției.

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 in timpul constructiei pe amplasament se va face în tomberoane.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase



Nu se estimeaza prezenta substantelor chimice periculoase in zona studiata.
Posibilitatea aparitiei a acestora va fi studiata odata cu dezvoltarea constructiei propuse.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Depozitarea controlata a deșeurilor

Deșeuri colectate in 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 15% din suprafata si se va amenaja corespunzator.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Pe terenul studiat se propune amenajarea zonei verzi în zona de protecție necesare precum și perimetral parcelelor. 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 corespunzator dimensionat din drum pietruit care sa deserveasca functiunile propuse.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Datorita functiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de aceasta natura.

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

Calele de comunicatii si zona cu retelele edilitare vor fi respectate/tratate corespunzator.

Densitati si spatii verzi raportate la numarul de locuitori din zona analizata

Pentru zona de servicii, depozitare si comert , conform Regulamentului General de Urbanism aprobat, se normeaza un procent de 15% spatiu verde.

III. CONSECIINTE 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 alt investitori catre actiune.

IV. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE INVESTITOR

Beneficiarul parcelei va suporta costurile - sau cota parte din costuri - generate de investitia propusa.

Aici se insumeaza costurile de amenajare accese si racorduri rutiere, retele proprii si racorduri la retele publice, amenajari ale parcelelor, ale zonei canalului precum si alte interventii necesare pentru buna functionare a fiecarei parcele pentru functiunile propuse in prezentul studiu.



V. 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 poziționare și accesibilitate în zonă, lipsa incompatibilității funcționale în raport cu vecinătățile și inexistența factorilor de risc constituie argumentele principale pentru stabilirea favorabilă a oportunității proiectului.

Din punct de vedere al administrației locale, demararea investițiilor în zona ar aduce plusuri semnificative financiare, de imagine și un management corect al infrastructurii.

În urma studiului efectuat, din punct de vedere economico-social investiția prezintă o serie de aspecte pozitive. Primul este creșterea calității zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări.

Acest lucru facilitează atragerea investitorilor privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio-economic constau în controlul asupra poluării mediului.

Intocmit,
arh. stag. Zubcu Mihai

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin