



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

STUDIU DE OPORTUNITATE
SC WEST STOP SRL
proiect nr. : 40/2023

STUDIU DE OPORTUNITATE

INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U.
CONSTRUIRE HALA, BIROURI, PLATFORMA
Beneficiar: SC WEST STOP SRL



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



FOAIE DE CAPAT

Beneficiari: SC WEST STOP SRL

Denumire lucrare: INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. CONSTRUIRE HALA, BIROURI, PLATFORMA

Amplasament: jud. ARAD, mun. Arad, Str. Cornelia Bodea nr.1, intravilan CF 364386

Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Numar proiect: 40 /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 ZONA
02. SITUATIE EXISTENTA
03. CONCEPT PROPUȘ
04. ILUSTRARE URBANISTICA
05. STUDIU CVARTAL - CORELARE

Întocmit,
arh.stag. Golban Nicoleta

Sef proiect,
arh. urb. CRANIC Dorin



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Beneficiari:	SC WEST STOP SRL
Denumire lucrare:	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. CONSTRUIRE HALA, BIROURI, PLATFORMA
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, Str. Cornelia Bodea nr.1, intravilan CF 364386
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	40 /2023
Faza de proiectare:	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor SC WEST STOP SRL , care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea intocmirii unui P.U.Z. si R.L.U. aferent pentru "**CONSTRUIRE HALA, BIROURI, PLATFORMA**" in jud. ARAD, mun. Arad, Str. Cornelia Bodea nr.1, intravilan CF 364386

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat in zona Industriala Sud a mun. Arad, in partea de Sud-Est fata de Autostrada A1;

Beneficiarul este SC WEST STOP SRL are drept de proprietate asupra terenului înscris in C.F. nr. 364386 Arad. Destinatie conform PUG in Zona Industriala Sud, intravilan ,categoria de folosinta actuala este pasune;

Parcela studiată (avand suprafata totala = 15 578 mp, conform C.F. nr. 364386 Arad este delimitata:

la Nord – zona verde nr.cad. 363362 CF 364595, Autostrada A1 Nadlac-Timisoara nr.cad. 363130;

la Vest - str. Cornelia Bodea CF 364392;

la Est – pasune nr cad. A333.2604/14

la Sud- proprietate privata nr. cad. 318950 CF 364385

Istoric al terenurilor:

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare . Exista cerere pentru dezvoltarea zonei Industriale.

Analiza vecinătăților – tip de asezare.

Zona studiată este situata la Sud fata de municipiul Arad- la Sud-Est fata de Autostrada A1. Destinatie conform PUG in Zona Industriala Sud, intravilan ,categoria de folosinta actuala este pasune;

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat in Campia de Vest.Este acoperit in prezent de vegetatie ierboasa spontana, nefiind cultivat sau folosit in scopuri industriale in ultimii ani.



Dimensiunile si 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 forma neregulata.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

Beneficiariul este SC WEST STOP SRL persoana juridica, proprietate privata, are drept de proprietate asupra terenului înscris in C.F. nr. 364386 Arad si are suprafata de 15 578 mp ;

Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

Vecinatati amplasament:

la Nord – zona verde nr.cad. 363362 CF nr. 364598, Autostrada A1 Nadlac-Timisoara nr.cad. 363130;

la Vest - str. Cornelia Bodea CF nr. 364392;

la Est – pasune nr cad. A333.2604/14

la Sud- proprietate privata nr. cad. 318950 CF nr. 364385

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

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

In partea de Nord a parcelei (dupa o fasie de spatiu verde) traverseaza autostrada A1;

In partea de Vest a parcelei se afla str. Cornelia Bodea;

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

In zona nu exista linie de transport public.

Capacitati de trafic.

DJ 682 preia traficul de pe drumurile adiacente ;

Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.

Zona studiata este echipata din punct de vedere edilitar .

Alimentarea cu apa:

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa;

Canalizare:

În zona studiată există rețea de canalizare menajera ;

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:

În zona studiată există rețea de gaz.

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

Retea LEA se afla pe str. Cornelia Bodea.

04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI :

Categoria de folosinta a terenului, in prezent este pasune in intravilan. Terenul este neimprejmuit, in prezent terenul este liber pentru construire;

I. INDICATORII PROPUȘI



Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone cu funcțiunea de **INDUSTRIE, DEPOZITARE, SERVICII;**

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunea propusa este de **ZONA INDUSTRIALA, DEPOZITARE SI SERVICII;**

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Principala funcțiune propusa este aceea de zona industrie nepoluanta, depozitare si servicii.

Se propune amenajarea parcelei cu aceasta folosinta.

03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim 50%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim 0.6

Spatiu verde min. 20 %

Circulatii / platforme 30 %

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Pasune	26 780	37.5 %	11 202	15.7%
Zona industrie, depozitare, servicii	21 550	30.2%	37 128	52.0%
Cai de comunicatie	16 540	23.2%	16 540	23.2%
Spatii verzi	6 530	9.1%	6 530	9.1%
TOTAL	71 400	100%	71 400	100%

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 364386				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Pasune	15 578	100%	-	-
Depozitare, servicii	-	-	2 000	12.8%
Drum acces, parcar, platforme	-	-	7 229	46.4%
Spatii verzi amenajate	-	-	6 349	40.8%
TOTAL	15 578	100%	15 578	100%

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 364386
POT	existent	0.0 %
	propus	50.00%
CUT	existent	0.0
	propus	0.6

04.REGIMUL DE INALTIME

Regimul de înălțime propus este P,P+1E; H max. coama 9.00 m;



05. REGIM DE ALINIERE

Retragere minimă de la aliniamentul stradal 6.00m.

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Fata de limitele laterale Sud si Est ale parcelei, constructiile se va retrage cu o distanta de minim H/2, dar nu mai putin 3.00 m . Pe latura de nord se va respecta zona de siguranta de 50 m fata de Autostrada, retragere fata de limita de proprietate pana la zona edificabila 31.70 m.

07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Se propun 2 accese in incinta din str. Cornelia Bodea, unul pentru autocamioane cu banda de intrare 4.50 m, respectiv banda de iesire de 4.50 m , carosabilul pentru autocamioane va fi de 10.00 m . Accesul al doilea la parcela deserveste autovehiculelor mici si medii , carosabilul propus de 7.00 m.

In interiorul incintei se vor realiza platforme betonate si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor, si aproximativ 27 de parcuri pentru autocamioane , precum si zone verzi amenajate.

Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei fara afectarea domeniului public.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile, potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării. Astfel, noul Regulament de Urbanism stabilește ce număr de locuri de parcare trebuie să asigure dezvoltatorii în funcție de destinația construcțiilor.

Construcții industriale

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori/salariați/aprovizionatori.

Construcții administrative

* atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 – 2 locuri de parcare pentru autocare. Pentru sedii de partid, sedii de syndicate, sedii de birouri vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 – 30 salariați plus un spor de 20% pentru vizitatori.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

SPATII VERZI SI PLANTATE

Se vor amenaja spatii verzi / inierbate sau cu plantatii de arbori de inaltime mica/medie pentru umbrire, intr-un procent de 20% pentru functiunea industrie, depozitare, servicii conform HCLM 572 / 2022

II. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA



01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -zona usor accesibila, avand potential de dezvoltare	DEFICIENTE - zona neamenajata corespunzator
OPORTUNITATI - 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

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 inițiere 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, după cum urmează:

Alimentarea cu apa:

Racordare la rețeaua de alimentare cu apă a localității.

Apele pluviale:

Scurgerea apelor pluviale se va face în rețeaua pluvială strădală.

Ape menajere:

Racordare la rețeaua de canalizare a localității.

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 existentă în zonă.

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

Alimentarea cu energie termică:

Energia termică se va asigura, dacă va fi cazul, prin intermediul centralelor termice, ce vor funcționa în regie proprie a fiecărui obiectiv economic în parte, alimentate cu combustibil lichid, gaz, sau cu energie electrică;

04. ANALIZA DE MEDIU :

Protecția calității apelor:

Nu se estimează surse de poluare a apelor aferente funcțiilor de zonă industrială, depozitare și servicii. Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată la fazele următoare, după obținerea avizului de inițiere P.U.Z.

Protecția aerului:

Nu se estimează surse de poluare a aerului aferente funcțiilor de zonă industrială, depozitare și servicii; Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată la fazele următoare, după obținerea avizului de inițiere P.U.Z.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Funcțiunile propuse nu generează zgomot sau vibrații de natură să perturbe cadrul înconjurător.



Posibilitatea aparitiei de zgomot si vibratii va fi studiata la fazele urmatoare, dupa obtinerea avizului de initiere P.U.Z.

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 acvatice: 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 pubele standardizate.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Nu este cazul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeuri colectate – 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.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Zonele verzi vor fi amenajate cu gazon, arbuști etc.

Protecția 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

Nu este cazul.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Datorită funcțiilor 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

Nu este cazul.

III. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.:

Strategia de dezvoltare a municipiului Arad a fost definită prin documentațiile de urbanism aprobate în această zonă; proiectul de față urmărește particularizarea acestei strategii la scară mică, a terenului studiat și introducerea acestuia în circuitul funcțional prin asigurarea condițiilor optime pentru dezvoltare ulterioară.

La scară mai mare, punerea în circuitul funcțional al terenului studiat ajută la dezvoltarea zonei și poate mobiliza și alți investitori către acțiune.

IV. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITOR

Beneficiarul parcelei va suporta costurile generate de investiția propusă.

Aici se însumează costurile de amenajare acces, rețele proprii și racorduri la rețeaua publică, amenajări ale parcelei, precum și alte intervenții necesare pentru buna funcționare a funcțiilor propuse.



V. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Autoritatea publica locala are sarcina de a administra si intretine elementele aflate in proprietate : str. Cornelia Bodea si retelele de utilitati .

CONCLUZII

Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă, lipsa incompatibilității functionale în raport cu vecinătățile si 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: dezvoltarea si amenajarea zonei, controlul asupra poluării mediului.

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin

Intocmit:
arh. Golban Nicoleta