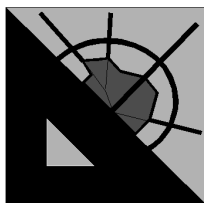


STUDIU DE OPORTUNITATE

**HALE PENTRU DEPOZITARE MATERIALE DE
CONSTRUCTIIMATERIALE FIEROASE, CONFECTII
METALICE, SPALATORIE AUTO , SERVICII**

ARAD, Calea Aurel Vlaicu nr. 289

Beneficiar: MOGA NICOLAE SI MOGA LILIANA



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revolutiei nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:	HALE PENTRU DEPOZITARE MATERIALE DE CONSTRUCTII, MATERIALE FIEROASE, CONFECTII METALICE, SPALATORIE AUTO, SERVICII Arad – Calea Aurel Vlaicu, nr. 289
BENEFICIAR:	MOGA NICOLAE SI MOGA LILIANA
FAZA:	S.O..
PROIECTANT:	S.C. PRO URBAN S.R.L.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

1. INSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI :

Director : arh. Elvira Șerban
Șef proiect: arh. Elvira Șerban

2 COLECTIV DE ELABORARE :

Arhitectura: arh. Șerban Elvira
Topo : S.C. TOPO SERVICE S.R.L.

Întocmit
arh. Elvira Șerban

BORDEROU DE VOLUM

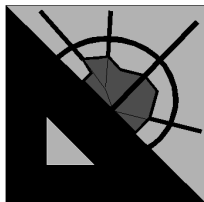
A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Fișă de responsabilități
3. Borderou volum
4. Certificat de urbanism nr. 1075/10 IUL. 2023
5. Extrase CF 360581
6. Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

- | | |
|---------------------------|----|
| 1. Incadrarea în zonă | 00 |
| 2. Zonificare funcțională | 01 |
| 3. Propunere mobilare | 02 |

Întocmit
arh. Elvira Șerban



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

MEMORIU DE PREZENTARE

I PREZENTAREA INVESTIȚIEI

DENUMIRE PROIECT: **HALE PENTRU DEPOZITARE
MATERIALE DE CONSTRUCTII,
MATERIALE FIEROASE,
CONFECTII METALICE,
SPALATORIE AUTO, SERVICII**
Arad – Calea Aurel Vlaicu, nr. 289

BENEFICIAR: **MOGA NICOLAE SI MOGA LILIANA**

FAZA: **S.O..**

PROIECTANT: **S.C. PRO URBAN S.R.L.**

I.b. SITUAȚIA EXISTENTĂ

I.b.1 Încadrarea în teritoriul municipiului Arad

Zona studiată în prezentul studiu este situată în partea de vest a intravilanului municipiului Arad, pe latura de sud a Căii Aurel Vlaicu la nr. 289 și la nord de Calea ferată Arad-Nadlac

Terenul propus pentru a fi reglementat , terenul cu nr. cad.360581, în suprafață de 12.721 mp, este situat , în partea de vest a intravilanului, teren arabil în intravilan.

Conform Extrasului CF nr. 360581, nr cad. 360581, Arad, teren arabil în intravilan, suprafața terenului este de 12.721,00 mp, proprietari Moga Nicolae si Moga Liliana

Terenul se învecinează :

- la vest cu DEDEMAN , nr. cad. 334334
- la nord cu domeniul public – Calea Aurel Vlaicu

- la est cu terenul arabil cu terenurile cu nr. cad 334321 și 334325 terenuri destinate unui drum care face legatura între Calea Aurel Vlaicu și terenurile aflate la sud de calea ferată
- la sud cu terenul liber neconstruit, cu nr. cad. 334365 și calea ferată teren cu nr. cad.334385

I.b.2. Elemente ale cadrului natural

Terenurile care fac obiectul acestui studiu sunt terenuri plate. Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale, .
Terenul nu face parte din arii protejate sau cu valoare peisagieră.

I.b.3. Circulația

Accesul la teren în prezent se face din Calea Aurel Vlaicu un acces betonat .

I.b.4. Ocuparea terenurilor

În prezent terenul care face obiectul acestui studiu este teren arabil în intravilan.

P.O.T. = 0,00 %

C.U.T. = 0,00

I.b.5. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare în zona studiată situația se prezintă astfel:

- Alimentarea cu apă potabilă: există rețea de apă pe Calea Aurel Vlaicu în partea de nord a incintei .
- Canalizarea menajeră: este rețea de canalizare menajeră în zonă
- Canalizarea pluvială: este preluată de rigolele de pe lângă carosabile., nu este rețea de canalizare pluvial în zonă
- Alimentarea cu energie electrică: În zona studiată există o rețea de distribuție LEA , pe Calea Aurel Vlaicu . și o rețea LEA de înaltă tensiune ,în partea de nord vest a incintei îi un transformator electric,
- Alimentarea cu gaze naturale: există rețea de alimentare cu gaze naturale în zonă, pe calea Aurel Vlaicu

I.b.6 Probleme de mediu

Terenul studiat nu este în perimetrul unor zone de protecție și nu face parte nici din zone de risc .

I.b.7. Disfuncționalități / oportunități de dezvoltare

În zonă, în partea de sud a incintei este linia CF Arad -Nadlac. În mobilarea incintei trebuie sa fie respectată zona de siguranță. Și zona de protecție a liniei CF.

Construirea unei zone de depozitare nepoluantă, servicii si birouri, vine în completarea zonei industriale a municipiului Arad.

I.c. PROPUNERI DEZVOLTARE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

I.c.1. Prevederi ale unor documentații sau studii elaborate anterior

În zonă au fost aprobate documentații de urbanism P.U.G.

I.c.2. Modernizarea circulației

Accesul pe amplasament se va face prin accesul existent, realizând în incintă un carosabil de 7,00 m lățime care să asigure accesul carosabil în incintă la toate obiectivele propuse . Se propune si un acces din De aflat în partea de est a incintei.

I.c.3. Zonificare funcțională/ Reglementări

În prezentul studiu s-a propus completarea și extinderea zonei de servicii si depozitare a municipiului Arad

Suprafața amplasamentului este de 12.271,00 mp

Suprafața zonei studiate este de 114.534,81 mp.

În prezentul studiu s-a propus construirea unor construcții pentru servicii, spații rezervate pentru depozitare materiale de construcții, confecții metalice depozitare.

În incintă se propun două hale destinate depozitării în regim de înălțime P, sau P+1E p , o clădire servicii ,(spații comerciale, care deservește incinta) și o spălătorie auto.

În incintă vor fi prevăzute căi de acces la toate obiectivele și locuri de parcare.

- față de limita de proprietate vest edificabilul este la distanță de 4,50 m .
- față de limitele lateral edificabilul este la 4,50 m față de latura estică a incintei .

- față de limita de nord – frontul stradal, edificabilul este la 4,50 m

- Față de limita posterioară, edificabilul este între 22,84 m și 35,84 m

Se propune : P.O.T.min. = 5,00 %

C.U.T.max. = 0,07

P.O.T.max. = 40,00 %

C.U.T.max. = 0,50

BILANT TERITORIAL IN INCINTELE A,B,C,D

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		Mp	%	mp	%
1	ZONA DEPOZITARE, si SERVICII	-	-	4.088,40	32,14
2.	ZONA SERVICII SI SPATII COMERCIALE			1.000,00	7,86
3	SPATII VERZI z.v. amenajate	-	-	2.544,20	20,00
4.	ZONA CIRCULAȚII ÎN INCINTĂ	-	-	5.088,40	40,00
5	TEREN AGRICOL	12.721,00	100,00	-	-
6	TOTAL GENERAL	12.721,00	100,00	12.721,00	100,00

I.c.4. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face din rețea existentă.

Canalizarea menajeră

Evacuarea apelor uzate menajer se va face în rețeaua de apă existentă,

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua de alimenntare cu energie electrică existentă în incintă .

Telecomunicații

Obiectivele vor întrebuința și serviciul de telefonie mobilă.

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se va face cu centrală termică proprie .

Gospodăria comunală

Pentru fiecare obiectiv va fi prevăzută o platformă de colectare a deșeurilor menajere solide care vor fi preluate de serviciul de salubritate a localității. Se va face colectarea selectivă a gunoaielor.

I.c.5. Protecția mediului

Protecția calității apelor

Datorită faptului că activitatea desfășurată pe amplasament – activitatea de producție nepoluantă și depozitare și a faptului că evacuarea apei menajere va fi făcută în rețeaua de canalizare, calitatea apei nu va fi afectată.

Protecția aerului.

Funcțiunea de administrație, servicii, industrie nepoluantă și depozitare de pe amplasament nu constituie un pericol de deteriorare a calității aerului.

Pentru a evita poluarea aerului cu gazele de eșapament ale autoturismelor riveranilor vor fi prevăzute spații verzi de aliniament în lungul carosabilului, iar în lungul căii ferate va fi prevăzută o perdea de protecție.

II. INDICATORI PROPUȘI

II.a Indicatori urbanistici

Pentru funcțiunea de producție nepoluantă și depozitare, sedii firme și servicii se propun următorii indicatori urbanistici:

: P.O.T.min. = 5,00 %
C.U.T.max. = 0,07
P.O.T.max. = 40,00 %
C.U.T.max. = 0,50

II. b. Indicatori de producție

Nu este cazul

II. c. Indicatori emisii de noxe

Pentru autovehiculele EURO 2 concentrația de CO la ralantiul motorului nu trebuie să depășească 0,5 % din volumul de gaze arse, iar pentru autovehiculele echipate cu EURO 3 și 4 procentul nu trebuie să depășească 0,3%. În regim de accelerație a motorului la cel puțin 2000 rotații pe minut pentru autovehiculele cu EURO 2 conținutul de CO nu trebuie să depășească 0,3 % din volumul de gaze arse, iar pentru autovehiculele cu EURO 3 și 4 procentul nu trebuie să fie mai mare de 0,2 %.

Emisii de pulberi în suspensie datorate transportului auto.

Nu este cazul.

Protecția calității aerului

Calitatea aerului în zona studiată se va menține în limitele normale prin luarea următoarelor măsuri:

- Menținerea nivelului gazelor de eșapament produse sub limitele admise prin evitarea exceselor de viteză

Valorile măsurate vor trebui să fie inferioare celor din CMA STAS 12.574-87 (0,25 mg/m³ pentru SO₂ și 0,10 mg/m³ pentru NO₂ –medii zilnice).

III. INTEGRAREA ÎN ZONĂ

III. a. Integrare funcțională

Investiția propusă de beneficiar, prin acest studiu duce la dezvoltarea și extinderea zonei de servicii și depozitare, a municipiului Arad .

În privința compatibilității funcționale menționăm că funcțiunea de servicii, și depozitare nu afectează funcționalitatea amplasamentelor învecinate, având în vedere că în vecinatate sunt terenuri agricole.

III.b. Relația cu mediul natural

Terenul studiat nu face parte din zone sau arii protejate.

Amenajarea spațiilor verzi, precum și realizarea de perdele de protecție vor contribui la îmbunătățirea aspectului cadrului natural.

IV. EFECTE SOCIO-ECONOMICE LA NIVEL DE U.T.R. ȘI LOCALITATE

IV. a. Efecte la nivelul zonei

Amplasamentul este situat în extravilanul municipiului Arad,

IV. b. Efecte la nivelul localității

La nivelul localității efectele produse de construirea de hale de depozitare, precum și servicii vor fi benefice atât din punct de vedere social cât și economic. Construirea de obiective industriale și depozitare duce la o creștere a veniturilor realizate de autorități din taxele și impozitele încasate.

V. CATEGORII DE COSTURI

V.a.. Costuri publice

Realizarea investiției se va face din fondurile private, nu din bani publici.

V.b. Costuri private

În vederea asigurării condițiilor industrie și depozitare, beneficiarul va suporta costurile necesare executării următoarelor lucrări:

- Realizarea căilor de acces (în incintă).
- Realizarea rețelelor edilitare (apă, canalizare, gaz și energie electrică).
- Amenajarea spațiilor verzi

VI CONCLUZII

1.7. Justificarea oportunității realizării investițiilor solicitate.

Prin analiza făcută mai sus s-a demonstrat posibilitatea realizării investiției din punct de vedere tehnic, amplasamentul propus de beneficiar întrunind condițiile necesare unei bune funcționări (acces din drumurile existente, linie electrică, rețea de apă, canalizare și gaz)

Inexistența factorilor de risc în zona studiată și lipsa unui eventual impact negativ al investiției asupra mediului.

Considerăm că această zonă beneficiază de un mare potențial de dezvoltare economică prin mobilarea amplasamentului, din următoarele motive:

- posibilitatea dezvoltării zonei de depozitare,
- acces carosabil din drumul existent, aflat pe latura sudică a amplasamentului.

Întocmit

arh. Elvira Șerban