



STUDIU DE OPORTUNITATE

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

Construire zona industriala, parc logistic si servicii complementare

Jud.Arad,mun.Arad, extravilan; C.F. nr.360205 ARAD, C.F. nr.360206 ARAD,
C.F. nr.359953 ARAD

Beneficiar: SATURN IMOBILIARE S.R.L.



FOAIE DE CAPAT

beneficiar	SATURN IMOBILIARE S.R.L.
denumire lucrare	Elaborare P.U.Z. SI R.L.U. construire zona industriala, parc logistic si servicii complementare
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, extravilan; C.F. nr. 360205; C.F. nr. 360206; C.F. nr. 359953;
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	54/2024
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 PROPUS
- 04.PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,
arh. Zubcu Mihai

Sef proiect,
arh. CRAINIC Dorin Paul



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

beneficiar	SATURN IMOBILIARE S.R.L.
denumire lucrare	Elaborare P.U.Z. SI R.L.U. construire zona industriala, parc logistic si servicii complementare
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, extravilan; C.F. nr. 360205; C.F. nr. 360206; C.F. nr. 359953;
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	54/2024
faza de proiectare	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului SATURN IMOBILIARE S.R.L. care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea –'Elaborare P.U.Z. SI R.L.U. construire zona industriala, parc logistic si servicii complementare'' in jud. Arad, mun.Arad, extravilan; C.F. nr. 360205; C.F. nr. 360206; C.F. nr. 359953;

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat în partea vest a municipiului Arad, la Nord de DN7, jud.Arad. Are suprafata de 69932 mp conform C.F. nr. 360205; C.F. nr. 360206; C.F. nr. 359953;;

Folosinta actuala : arabil in extravilan;

Destinatia stabilita prin PUG – curti constructii extravilan, situat –latura de nord a DN7 a Mun.Arad

Parcelele studiate (avand S totala=69932mp) sunt delimitate:

la Nord - DCN 406 Nr.cad. 335579;

- DE - Nr.cad. 335590

la Est - teren viran Nr.cad. 359167;

- teren viran Nr.cad. 363364;

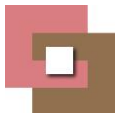
- teren viran Nr.cad. 363366;

- teren viran Nr.cad. 363365;

- teren viran Nr.cad. 365801;

la Vest - teren viran Nr.cad. 335769;

la Sud - DN7 Nr.cad. 333524;



Istoric al terenurilor:

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale, spații comerciale și prestări servicii. În interiorul orașului, prețurile au crescut mult și terenurile libere de construcții s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru servicii, depozitare și comerț situate în Arad.

Analiza vecinătăților – tip de așezare.

Zona studiată este situată în partea de Nord față de Dn7. Folosința zonei curții construcții în extravilan este în continuă schimbare spre un caracter mixt de zonă predominant comercială;

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

Geomorfologic, terenul este plan, fiind situat în Câmpia de Vest. Categoria de folosință este curții construcții în extravilan, terenul este momentan de construcții temporare.

Dimensiunile și 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 formă rectangulară cu mici neregularități.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

Date referitoare la proprietate (fisa corpului de proprietate, plan de amplasament, situația juridică).

Beneficiarul SATURN IMOBILIARE S.R.L. proprietar al parcelei C.F. nr. 360205; C.F. nr. 360206; C.F. nr. 359953; cu o suprafață de 69932 mp.

În urma unor lucrări de dezmembrare ale parcelelor cu C.F. nr. 360205; C.F. nr. 360206; C.F. nr. 359953 au rezultat următoarele parcele: CF 359953; CF 360206; CF 365992; CF 366051; CF 366052; CF 366055; CF 366067; CF 366156; CF 366292; CF 366293;

Vecinătăți amplasament:

la Nord - DCN 406 Nr.cad. 335579;

- DE - Nr.cad. 335590

la Est - teren viran Nr.cad. 359167;

- teren viran Nr.cad. 363364;

- teren viran Nr.cad. 363366;

- teren viran Nr.cad. 363365;

- teren viran Nr.cad. 365801;

la Vest - teren viran Nr.cad. 335769;

la Sud - DN7 Nr.cad. 333524;

03. DATE REFERITOARE LA INFRASTRUCTURA :

Trafic, tipuri de drumuri (național, județean, comunal și de exploatare), capacități, valori de trafic, managementul de trafic al zonei.



Zona este in partea de Nord fata de DN7. Zona curti constructii in extravilan este in continua schimbare spre un caracter mixt de zona predominant comerciala si industriala;

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

Nu este cazul.

Capacitati de trafic.

In partea de Sud a parcelei cu C.F. nr. 360205; C.F. nr. 360206; C.F. nr. 359953, se afla la Nord fata de 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 nu există rețea de gaze naturale.

Locatii – puncte termice, statie de pompare, puncte trafo, LEA (rețele 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. 360205; C.F. nr. 360206; C.F. nr. 359953; curti constructii in extravilan - suprafata 69932 mp;

Destinatia stabilita prin PUG - curti constructii in extravilan, situat –latura de nord a Dn7 a Mun.Arad.

INDICATORII PROPUȘI

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea a sapte constructii cu destinatia de zona servicii complementare, zona industriala si parc logistic, cu regim de inaltime P+1E si 25 locuri de parcare.

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Funcțiunile propuse sunt zona servicii complementare, zona industriala si parc logistic.

Cladirile vor avea functiunea de zona servicii complementare, zona industriala si parc logistic

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUȘA – REGLEMENTARI

Z1:

Retragerile zonei edificabile se propune astfel:

- Fata de latura nordica cladirile se vor amplasa la minim 16.95-56.84m fata de limita de proprietate
- Fata de latura sudica cladirile se vor amplasa la minim 10.00-13.00m fata de frontul stradal
- Fata de latura estica cladirile se vor amplasa la minim 12.90-37.78m fata de limita de proprietate
- Fata de latura vistica cladirile se vor amplasa la minim 56.38-94.60m fata de limita de proprietate

Z2:

Retragerile zonei edificabile se propune astfel:

- Fata de latura nordica cladirile se vor amplasa la minim 37.10-44.63m fata de limita de proprietate
- Fata de latura sudica cladirile se vor amplasa la minim 28.15-56.92m fata de frontul stradal



- Fata de latura estica cladirile se vor amplasa la minim 9.0m fata de limita de proprietate
 - Fata de latura vistica cladirile se vor amplasa la minim 7.39-11.98m fata de limita de proprietate
- Accesul va avea o latime de 9.00m.

Accesul pentru vizitatori se va poziona pe fatada principala(spre Dn7), iar accesul destinat angajatilor si aprovizionarii este pozitionat in zona centrala a zonei edificabile.

Suprafata minima de spatiu verde propus este de 14021mp(20.05%) cu obligativitatea plantarii a 280 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	43.00%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim admis	0,90
Spatiu verde amenajat	min 20%	
Parcari	25 locuri.	

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim propus este P+1.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

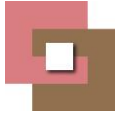
	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren agricol	109798	82.02	39866	29.78
Zona servicii, depozitare, productie nepoluanta	4271	3.19	60182	44.96
Zona carosabil acces din DN7, platforme	17565	13.12	17565	13.12
Zona canal ANIF	2231	1.67	2231	1.67
Spatii verzi	-	-	14021	10.47
TOTAL:	133865	100,00	133865	100,00

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren Arabil	69932	100,00	-	-
Zona industriala, parc logistic si functiuni complementare	-	-	30590	43.74
Platforme, parcaje, trotuare, acces	-	-	24442	34.95
Spatii verzi	-	-	14900	21.31
TOTAL:	69932	100,00	69932	100,00

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 25 locuri de parcare si un acces din Dn7.

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

Fata de limitele laterale Vest ale parcelei, constructiile se va retrage cu o distanta de minim H/2, dar nu mai putin 3.50 m .

I. 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 un viitor put forat realizat pe terenul studiat .

Apele pluviale:

Scurgerea apelor pluviale se va face in reteaua pluviala stradala.

Ape menajere:

Racordare la bazine vidanjabile amplasate pe terenul studiat.

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:

Nu este cazul.

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

04. ANALIZA DE MEDIU :

Protecția calității apelor:

Nu se estimează surse de poluare a apelor aferente funcțiunii de zona servicii complementare, zona industrială și parc logistic. Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecăre parcele rezultate în parte.

Protecția aerului:

Nu se estimează surse de poluare a aerului aferente funcțiilor - zona servicii complementare, zona industrială și parc logistic.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

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

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 tomberoane.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase

Nu se estimează prezența substanțelor chimice periculoase în zona studiată.

Posibilitatea apariției a acestora va fi studiată odată cu dezvoltarea construcției propuse.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile colectate în puțele 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 suprafața și se va amenaja corespunzător.

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

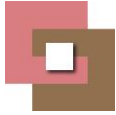
Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Se propune amenajarea unui acces corespunzător dimensionat din Dn7 care să deservească funcțiunile propuse.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Datorită funcțiilor propuse nu sunt identificate riscuri de această natură.



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

Caile de comunicatii (Dn7) si zona cu retelele edilitare vor fi respectate/tratate corepsunzator.

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

Pentru zona servicii complementare, zona industriala si parc logistic, conform Regulamentului General de Urbanism aprobat, se normeaza un procent de 20% spatiu verde.

II. 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.

III. 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 fiecărei parcele pentru functiunile propuse in prezentul studiu.

IV. 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 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 investitorilor privati, oferind astfel localității si zonei posibilitatea de dezvoltare si crestere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio- economic constau în controlul asupra poluării mediului.

Intocmit,
arh. Zubcu Mihai

Sef proiect:
arh. CRAINIC Dorin