

S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
C.I.F. 17446955
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

STUDIU DE OPORTUNITATE

BENEFICIARI: SC FUTURE PROPERTY ESTATE SRL

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR. :01/2025

FAZA :Studiu Oportunitate

DENUMIRE PROIECT :ZONĂ
PRODUCȚIE/DEPOZITARE

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
C.I.F. 17446955
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

PROIECT NUMĂRUL 01/2025
FAZA S.O.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

I. COLECTIVUL DE ELABORARE

ARHITECTURA :ARH.CIOARĂ LUCIAN

II. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL ARAD

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.
C.I.F. 17446955
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

PROIECT NUMĂRUL 01/2025
FAZA S.O.

BORDEROU VOLUM

A.PIESE SCRISE:

Foaie de capăt
Fișă de responsabilități
Borderou volum

1.Memoriu de prezentare

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ
Categorii funcționale și eventuale servituți
Indicatori urbanistici obligatorii – indici maximi și minimi
Reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor și utilitățile
Capacități de transport admise

2.Extras CF

B.PIESE DESENATE:

1.Plan de situație	01-01A
2.Situația existentă	01-02A
3.Conceptul propus	01-03A

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Zona studiată:

Zona studiată este în sud-est-ul municipiului Arad, zona industrial Arad-Sud, zonă aflată la limita zonei industriale existente, spre ieșirea din municipiu spre localitatea Zădăreni, terenuri reglementate ca zone de producție/depozitare, excepție terenurile pentru care s-a solicitat întocmire PUZ, adică CF 364610 și 364611 Arad. Terenurile actualmente sunt pășune în intravilan, terenuri cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ. În zonă s-au întocmit și aprobat documentații de urbanism după cum urmează: CF 348412 SC BLOOMPLAST SRL – PUD aprobat cu HCLM 96/2018; CF 364613 SC ECO MOTORS SRL – PUZ aprobat cu HCLM 615/2024; CF 364602 și 364749 SC EURO SPEED SRL – PUZ aprobat cu HCLM 486/2024; CF 364558 SC ADINUTZA SI OVI SRL – PUZ aprobat cu HCLM 413/2021 și CF 364609 SC NELCO SRL – PUZ aprobat cu HCLM 438/2021.

Incinta propunerii:

Terenul incintă propunerii este actualmente agricol în intravilan, nereglementat și cuprinde 2 parcele. Suprafața parcelor este de 15.000 mp. Terenul astfel rezultat are o formă relativ regulată care permite dezvoltarea unor activități producție/logistică, facilitează unui trafic greu și datorită drumului DJ 682 limitrof și intersecției avizate pe terenul dinspre nord și de unde s-a propus și executat un drum colector din beton pentru toți proprietarii de terenuri limitrofe.

Se propune reglementarea terenului în vederea construirii unor construcții pentru producție și depozitare, inclusiv zone administrative aferente. Circulația în incintă se va face median, pentru o cât mai bună deservire a viitoarelor construcții și cu afectarea cât mai puțină a spațiului verde. Terenul va fi împrejmuit cu gard din plasă transparentă, identic cu cel al investițiilor învecinate.

Regimul maxim de înălțime va fi P+1E parțial, pentru zona administrativă. Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 15,0 m, necesari fluxului tehnologic preconizat.

INDICATORI PROPUȘI

Zona propusă spre dezvoltare se află limitrofă cu zonă producție, depozitare și administrative, aprobate prin HCLM Arad cu nr.96/2018, HCLM 615/2024, HCLM 486/2024, HCLM 413/2021, HCLM 438/2021

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA PRODUCTIE/DEPOZIT.	45.772	59.54	52.284	68.02
2	ZONA TERENURI AGRICOLE	21.320	27.74	6.320	8.22
3	ZONA DRUMURI	9.778	12.72	9.778	12.72
4	ZONA PLATFORME-PARCAJE	0	0	3.942	5.13
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0	4.446	5.78
6	ZONA DOTARI	0	0	100	0,13
	TOTAL	76.780	100	76.780	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA PRODUCTIE/DEPOZIT.	0	0.00	6.512	43.41
2	ZONA TERENURI AGRICOLE	15.000	100	0	0
3	ZONA DRUMURI	0	0.00	0	0
4	ZONA PLATFORME-PARCAJE	0	0.00	3.942	26.28
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0.00	4.446	29.64
6	ZONA DOTARI	0	0.00	100	0,67
	TOTAL	15.000	100	15.000	100

P.O.T.max. = 60 %

C.U.T.max. = 0.9

Regimul maxim de înălțime va fi de P+1Ep

INTEGRARE ÎN ZONĂ

În prezent, amplasamentul este teren agricol în intravilanul municipiului Arad. Intervenția în zonă nu afectează negativ zona, aceasta se încadrează în nouă direcție de dezvoltare a zonei. În plus limitrof terenului s-au dezvoltat deja investiții în domeniul producției, depozitare și conexe, astfel că investiția de față poate coexista și dezvolta în comun cu celelalte, inclusiv în ce privește rezolvarea echipării edilitare.

Incinta dispune de acces din drumul de beton existent care are legătură cu DJ spre partea nordică, drum proprietate private și pe care se va institui servitute de trecere auto și cu piciorul.

CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Din punct de vedere social, investiția vine în sprijinul investitorilor care dispun de acest teren în zonă și care este potrivită pentru astfel de investiții.

Din punct de vedere economic, primăria va încasa sume de bani prin colectarea de taxe și impozite din această zonă de producție/depozitare nou creată.

Această investiție nu va fi una care să aglomereze procentele de ocupare ale terenului, nu este cu caracter poluator, în plus creându-se noi locuri de muncă.

CATEGORII DE COSTURI

Investiția va fi realizată din fonduri proprii ale beneficiarului. Terenul este proprietate privată.

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

ANEXĂ

a. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

Teritoriul care urmează să fie reglementat este situat în sud-vest-ul municipiului Arad, zona industrială Sud, pășune în intravilan, zonă cuprinsă între DJ 682 la Nord, drum de beton la vest și nord, CF 346558 la est și CF 364602 la sud. Terenurile actualmente sunt agricole în intravilan. În zonă s-au mai aprobat documentații după cum urmează: CF 348412 SC BLOOMPLAST SRL – PUD aprobat cu HCLM 96/2018; CF 364613 SC ECO MOTORS SRL – PUZ aprobat cu HCLM 615/2024; CF 364602 și 364749 SC EURO SPEED SRL – PUZ aprobat cu HCLM 486/2024; CF 364558 SC ADINUTZA SI OVI SRL – PUZ aprobat cu HCLM 413/2021 și CF 364409 SC NELCO SRL – PUZ aprobat cu HCLM 438/2021.

Incinta propuneri:

Terenul incintă propuneri este actualmente agricol în intravilan, nereglementat și cuprinde 2 parcele. Suprafața parcelor este de 15.000 mp. Terenul astfel rezultat are o formă relativ regulată care permite dezvoltarea unor activități servicii/logistice, facile unui trafic greu și datorită drumul DJ 682 limitrof și intersecției avizate spre zona din nord și de unde s-a executat un drum de acces pentru toți proprietarii de terenuri limitrofe. Zona dispune de utilități complete, apă-canal, gaze naturale și curent electric.

Se propune reglementarea terenului în vederea construirii unor construcții cu funcțiunea de spații producție și depozitare, inclusiv zone administrative aferente. Accesul în incintă se va face median, pentru o cât mai bună deservire a viitoarelor construcții. Terenul va fi împrejmuit cu gard din plasă transparentă, identică cu cel al investiției învecinate.

Regimul maxim de înălțime va fi P+1E partial, pentru zona administrativă. Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 15,0 m, necesari fluxului tehnologic preconizat.

Retragerea față de limitele laterale va fi de 5 m în ambele părți, iar de la partea principală (vest) minim 20.0 m. La partea posteioară minim 10.0 m

b. CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

Zona propusă spre dezvoltare se află adiacent DJ 682 Arad-Zădăreni, alipit de terenuri cu PUZ-uri aprobate. Categoriile funcționale propuse prin această documentație vor fi: zonă producție/depozitare – maxim 6.512 mp, zonă platforme/parcaje – maxim 3.942 mp, zonă dotări – 100 mp, zonă spații verzi – minim 4.446 mp. Nu vor fi prevăzute servituți de trecere, terenul este proprietate privată, iar accesul la proprietățile învecinate nu sunt afectate de această investiție.

c. INDICATORII URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITELE MINIME ȘI MAXIME

Ca reglementări obligatorii se prevede o retragere de 20 m față de frontul stradal. Se va prevedea un procent maxim de ocupare de 60 %, regim de înălțime maxim P+1Ep. Se interzic construcții pe limita de proprietate. Investițiile vor fi realizate din fonduri proprii ale beneficiarilor. Terenul este proprietate privată.

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA PRODUCTIE/DEPOZIT.	45.772	59.54	52.284	68.02

2	ZONA TERENURI AGRICOLE	21.320	27.74	6.320	8.22
3	ZONA DRUMURI	9.778	12.72	9.778	12.72
4	ZONA PLATFORME-PARCAJE	0	0	3.942	5.13
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0	4.446	5.78
6	ZONA DOTARI	0	0	100	0.13
	TOTAL	76.870	100	76.870	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA PRODUCTIE/DEPOZ.	0	0.00	6.512	43.41
2	ZONA TERENURI AGRICOLE	15.000	100	0	0
3	ZONA DRUMURI	0	0.00	0	0
4	ZONA PLATFORME-PARCAJE	0	0.00	3.942	26.28
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0.00	4.446	29.64
6	ZONA DOTARI	0	0.00	100	0.67
	TOTAL	15.000	100	15.000	100

P.O.T.min. = 10 %

C.U.T.min. = 0.1

P.O.T.max.= 60 %

C.U.T.max.= 0.9

Se propune un procent max.de 60 %. Datorită acestui procent, spațiile verzi vor fi mai mari decât cele minimale, cerute prin lege.

d. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR, PARCAJELOR, UTILITĂȚILOR

Accesul în zonă se face din DJ 682 Arad-Zădăreni. Gararea mașinilor se va face în incinta proprie, inclusiv autotrenurile programate pentru încărcare/descărcare.

Din punct de vedere edilitar, incinta are nevoie de racord la rețelele de apă-canal, gaze naturale și electricitate, care sunt existente în zonă, de unde se vor putea extinde către incinta nou create, acestea făcându-se pe cheltuiala investitorului.

e. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT ADMISE

În incintă vor circula volume de marfă conform specificului activităților de producție/depozitare, inclusiv cele din perioada de șantier pentru fiecare obiectiv în parte. Pentru că investiția se va dezvolta la marginea orașului și în apropierea autostrăzii, tranzitul de mărfuri nu va genera disconfort populației municipiului Arad. Funcționarea obiectivului va genera și deșeuri menajere, aproximativ 12 tone/an, deșeuri ce urmează a fi ridicate periodic și depozitate de societatea cu care aceștia vor încheia contract în acest sens.

ÎNTOCMIT
ARH.CIOARĂ LUCIAN