

S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.
C.I.F. 38565266
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

STUDIU DE OPORTUNITATE

BENEFICIARI: *ILONCA ONISIM*

FOAIE DE CAPĂT

PROIECT NR. :08/2024

FAZA :Studiu Oportunitate

DENUMIRE PROIECT :ZONĂ
PRODUCȚIE/DEPOZITARE

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.
C.I.F. 38565266
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

PROIECT NUMĂRUL 08/2024
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 ARHILUX CUBIC S.R.L.
C.I.F. 38565266
Str.Muncii nr.34 Tel.0257/245245

PROIECT NUMĂRUL 08/2024
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	08-01A
2.Situația existentă	08-02A
3.Conceptul propus	08-03A

ÎNTOCMIT
Arh.CIOARĂ LUCIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

PREZENTAREA INVESTIȚIEI

Zona studiată:

Zona studiată este în sud-est-ul municipiului Arad, DJ 682 Arad-Zădăreni, arabil în extravilan, zonă cuprinsă între DJ 682 la Nord, CF 364370 la vest, CF 364340 la est și CF Arad-Periam la sud. Terenurile actualmente sunt agricole în extravilan. În zonă se intervine puternic cu documentații de urbanism pentru reglementarea terenurilor agricole nereglementate, limitrofe căii de acces DJ 682. La vest s-a reglementat o zonă depozitare și conexe, la aprox. 800 m. La est, pe partea nordică există o zonă reglementată tot pentru producție/depozitare și servicii, la aprox. 800 m

Incinta propuneri:

Terenul incintă propuneri este actualmente agricol în extravilan, nereglementat. Suprafața parcelei este de 40.288 mp, cu un număr de o parcelă. Terenul are o formă relativ regulată care permite dezvoltarea unor activități industrial/logistice, facile unui trafic greu și datorită drumul DJ 682 limitrof. Accesul se va realiza direct din DJ 682, cu intersecție simplă cu viraj doar de stânga, datorită propunerii din noul PUG care este în elaborare și care prevede lărgirea DJ 682 la 4 benzi ceea ce va facilita accesul direct de pe fiecare parcelă. Dacă realizarea investiției va fi mai rapidă decât aprobarea PUG ului, se poate accede pe teren din intersecția dinspre vest, realizată și care prevede un drum collector parallel cu DJ 682 și care va institui un culoar protejat pe teren, nonedificabil. Peste teren trece și o linie de medie tensiune de energie electrică, care poate fi folosită pentru necesarul de curent electric al investiției și care instituie o zonă de protecție de 24,0 m. Peste DJ 682 sunt poziționate rețelele de apă potabilă și canalizare menajeră care deservește localitatea Zădăreni, dinspre Arad și colectorul menajer dinspre Zădăreni.

Se propune reglementarea terenului în vederea construirii unor hale de producție și depozitare, inclusiv zone administrative aferente. Accesul în incintă se va face perimetral, cu sens unic de circulație. Terenul va fi împrejmuit cu gard din plasă transparent, identic 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.

INDICATORI PROPUȘI

Se preiau indicatori urbanistici maximali de la documentații de urbanism din zonă:

Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA SERVICII-PRODUCTIE	0	0,00	22.518	31,53
2	ZONA TERENURI AGRICOLE	68.343	95,69	28.055	39,28
3	ZONA DRUMURI	3.079	4,31	3.079	4,31
4	ZONA PLATFORME-PARCAJE	0	0	9.435	13,21
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0	8.285	11,60
6	ZONA DOTARI	0	0	50	0,07
	TOTAL	71.422	100	71.422	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA PRODUCTIE/DEPOZ.	0	0.00	22.518	55,90
2	ZONA TERENURI AGRICOLE	40.288	100	0	0
3	ZONA DRUMURI	0	0.00	0	0
4	ZONA PLATFORME-PARCAJE	0	0.00	9.435	23,42
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0.00	8.285	20,56
6	ZONA DOTARI	0	0.00	50	0,12
	TOTAL	40.288	100	40.288	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 extravilanul municipiului Arad. Intervenția în zonă nu afectează negativ zona, aceasta se încadrează în nouă direcție de dezvoltare a zonei. În plus limitrof terenului s-a dezvoltat deja o zonă de servicii, depozitare și conexe, astfel că investiția de față putea coexista și dezvolta în comun cu celelalte, inclusive în ce privește rezolvarea echipării edilitare.

Incinta va dispune de acces din DJ 682 Arad-Zădăreni prin viitorul drum colector amplasat paralel cu DJ la partea nordică sau acces direct din viitorul DJ 682 lărgit la 4 benzi și va folosi drumul de incintă interior

pe relația nord-sud amplasat pe lotul din dreapta pentru acces la partea posterioară.

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, DJ 682 Arad-Zădăreni, arabil în extravilan, zonă cuprinsă între DJ 682 la Nord, CF 364370 la vest, CF 364340 la est și calea ferată la sud. Terenurile actualmente sunt agricole în extravilan. În zonă se intervine puternic cu documentații de urbanism pentru reglementarea terenurilor agricole nereglementate, limitrofe căii de acces DJ 682. La vest s-a reglementat o zonă depozitare și conexe, la aprox. 800 m, la fel și spre este (spre Arad), zonă producție/depozitare și servicii tot la aprox. 800 m.

Incinta propuneri:

Terenul incintă propuneri este actualmente agricol în extravilan, nereglementat. Suprafața parcelei este de 40.288 mp, cu un număr de o parcelă. Terenul are o formă relativ regulată care permite dezvoltarea unor activități industriale/logistice, facilitează unui trafic greu și datorită drumului DJ 682 limitrof. Peste teren trece o linie de medie tensiune de energie electrică, care poate fi folosită pentru necesarul de curent electric al investiției și care instituie o zonă de protecție de 24,0 m. Peste drumul DJ 682 trece conducta de apă care alimentează localitatea Zădăreni, dinspre Arad, precum și cea de canalizare menajeră.

Se propune reglementarea terenului în vederea construirii unor hale de producție și depozitare, inclusiv zone administrative aferente. Accesul în incintă se va face perimetral, cu sens unic de circulație (terenul nu este foarte general ca lățime). Terenul va fi împrejmuit cu gard din plasă transparentă, identic cu cel al investiției 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.

b. CATEGORII FUNCȚIONALE ALE DEZVOLTĂRII ȘI EVENTUALE SERVITUȚI

Zona propusă spre dezvoltare se află adiacent DJ 682 Arad-Zădăreni. Categoriile funcționale propuse prin această documentație vor fi: zonă producție/depozitare – maxim 22.518 mp, zonă platforme/parcaje – maxim 9.435 mp, zonă dotări – 50 mp, zonă spații verzi – minim 8.285

mp. Pentru realizarea accesului la celelalte terenuri învecinate, dacă între timp nu se va aproba PUG nou al municipiului Arad, care prevede lărgirea DJ 682 la 4 benzi, se va opta pentru soluția cu drum collector, paralel cu DJ, de minim 7 m lățime.

c. INDICATORII URBANISTICI OBLIGATORII – LIMITELE MINIME ȘI MAXIME

Ca reglementări obligatorii se prevede o retragere de 47 m față de DJ 682 Arad-Zădăreni și o zonă de 24,0 m culoar de protecție față de linia aeriană de medie tensiune care traversează terenul spre 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		PROPUȘ	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA SERVICII-PRODUCTIE	0	0,00	22.518	31,53
2	ZONA TERENURI AGRICOLE	68.343	95,69	28.055	39,28
3	ZONA DRUMURI	3.079	4,31	3.079	4,31
4	ZONA PLATFORME-PARCAJE	0	0	9.435	13,21
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0	8.285	11,60
6	ZONA DOTARI	0	0	50	0,07
	TOTAL	71.422	100	71.422	100

Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUȘ	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA PRODUCTIE/DEPOZ.	0	0.00	22.518	55,90
2	ZONA TERENURI AGRICOLE	40.288	100	0	0
3	ZONA DRUMURI	0	0.00	0	0
4	ZONA PLATFORME-PARCAJE	0	0.00	9.435	23,42
5	ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0.00	8.285	20,56
6	ZONA DOTARI	0	0.00	50	0,12
	TOTAL	40.288	100	40.288	100

P.O.T.min. = 30 %

P.O.T.max.= 60 %

C.U.T.min. = 0.1

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, 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 15 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