



S T A C O N S
proiectare & consultanta

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

STUDIU DE OPORTUNITATE

Sebastian Liviu Dan si
Radu Angela - Evrica
proiect nr. : 45/2023

STUDIU DE OPORTUNITATE

**ELABORARE STUDIU DE OPORTUNITATE" CONSTRUIRE ZONA SERVICII,
DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI COMERT"**

Beneficiar: SEBASTIAN LIVIU DAN
RADU ANGELA EVRICA



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



FOAIE DE CAPAT

Beneficiari: SEBASTIAN LIVIU DAN
RADU ANGELA EVRICA

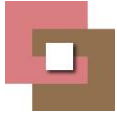
Denumire lucrare: ELABORARE STUDIU DE OPORTUNITATE" CONSTRUIRE ZONA SERVICII,
DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI COMERT"

Amplasament: jud. ARAD, com.Sofronea, extravilan, CF 306290

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

Numar proiect: 45 /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. SITUATIA EXISTENTA
03. CONCEPTUL PROPUȘ

Întocmit,

arh. stag. Zubcu Mihai

Sef proiect,

arh. urb. CRAINIC Dorin



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

I. PREZENTAREA INVESTITIEI

Beneficiari:	SEBASTIAN LIVIU DAN RADU ANGELA EVRICA
Denumire lucrare:	ELABORARE STUDIU DE OPORTUNITATE" CONSTRUIRE ZONA SERVICII, DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI COMERT"
Amplasament:	jud. ARAD, com.Sofronea, extravilan, CF 306290
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	45 /2023
Faza de proiectare:	STUDIU DE OPORTUNITATE

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului SEBASTIAN LIVIU DAN si RADU ANGELA EVRICA, care solicită **Aviz de oportunitate** in vederea intocmirii unui STUDIU DE OPORTUNITATE" **CONSTRUIRE ZONA SERVICII, DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI COMERT"** teren extravilan, CF 306290;

01. DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENT:

Pozitia in localitate :

Amplasamentul studiat este situat in partea de Nord a mun.Arad - la Vest fata de DJ709;

Beneficiariul este SEBASTIAN LIVIU DAN si RADU ANGELA EVRICA are drept de proprietate asupra terenului înscris in CF 306290 Sofronea. Destinatie conform PUG teren arabil in extravilan, folosinta actuala teren arabil neimprejmuit.

Parcela studziata (avand suprafata totala = 52600 mp dupa expropriere 47842mp, conform CF 306290 Sofronea este delimitata:

la Nord – proprietate privata nr.cad. 305560;

la Vest – CN298 nr.cad. 305519;

la Est – DJ709 nr.cad. 305748;

la Sud- proprietate privata nr.cad. 301617;

Istoric al terenurilor:

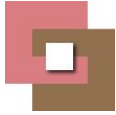
Com.Sofronea este în continuă dezvoltare . Exista cerere pentru dezvoltarea zonei destinate serviciilor.

Analiza vecinătăților – tip de asezare.

Zona studziata este situata in partea de Sud a UAT Sofronea - la Vest fata de DJ709;

Destinatie conform PUG teren arabil in extravilan, folosinta actuala teren arabil.

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 configuratia exacta pot fi consultate in planul cadastral anexat.

La data intocmirii proiectelor tehnice pentru lucrarile de constructie se va elabora un studiu geotehnic pe amplasament .

Amplasamentul studiat are o forma regulata.

02. DATE REFERITOARE LA PROPRIETATE :

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

Beneficiariul este SEBASTIAN LIVIU DAN si RADU ANGELA EVRICA are drept de proprietate asupra terenului inregistrat in CF CF 306290 Sofronea si are suprafata totala de 52600 mp dupa expropriere 47842mp;

Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

Din punct de vedere al indicatorilor urbanistici documentatia mai sus mentionata a fost reglementata dupa cum urmeaza:

Procentul de ocupare a terenului	P.O.T maxim	42.00%
Coeficientul de utilizare a terenului	C.U.T. maxim	0.84

Vecinatati amplasament:

la Nord – proprietate privata nr.cad. 305560;

la Vest – CN298 nr.cad. 305519;

la Est – DJ709 nr.cad. 305748;

la Sud- proprietate privata nr.cad. 301617;

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 Est a parcelei se afla DJ709, in partea de Sud a terenului este propunerea pentru drumul express Arad-Oradea.

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

In zona nu exista linie de transport public.

Capacitati de trafic.

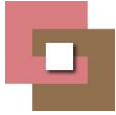
DJ709 preia traficul de pe drumurile adiacente ;

Utilitati existente (la nivelul localitatii) – capacitati existente.

Zona studiata este echipata din punct de vedere edilitar , in vecinatatea amplasamentului fiind retea de energie electrica si retea de gaz.

Alimentarea cu apa:

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa;



Canalizare:

Deversarea apelor uzate se va face in 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:

În zona studiată există rețea de gaz.

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

Rețea LEA se afla la in imediata vecinatate a terenului studiat;

04. DATE REFERITOARE LA FUNCTIUNI :

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

I. INDICATORII PROPUȘI

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unei zone cu functiunea de **CONSTRUIRE ZONA SERVICIIL, DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI COMERT;**

01.ELEMENTE DE CONCEPT

Functiunea propusa este de **CONSTRUIRE ZONA SERVICIIL, DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI COMERT;**

02. ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI

Principala functiune propusa este aceea de **CONSTRUIRE ZONA SERVICIIL, DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTA SI COMERT.**

Se propune amenajarea parcelei cu aceasta folosinta.

Pe parcela studiată se propun 37 locuri de parcare penru autovehicule de tip TIR si 135 locuri de parcare pentru autovehicule cu gabaritul pana in 3.5tone.(Conform hotararii 525/27.06.1996 pentru fuctiunea propusa sunt necesare 1 loc de parcare/100mp ; pentru 1595 sunt necesare minim 38 locuri de parcare).

Pe parcela studiată se propune o zona verde in cuantum de 20.00% din totalul zonei reglementate si 213 de arbori.(Conform HCLM 572 din 2022 pentru fuctiunea propusa este necesar un procent de minim 20.00% zona verde si 1 arbor la 50mp zona verde ; pentru 9590mp sunt necesari minim 192 arbori).

Zona edificabila va avea o latime de 75.53m si o adancime de 406.48m cu o retragere de 82.71-107.29m de la frontul stradal(care include zona de protectie aferenta LEA si zona de protectie aferenta DJ709).

In cadrul parcelei se propun 3 zone functionale dupa cum urmeaza :

Z1 :-zona servicii, comert, statie de carburanti si alimentatie publica

Z2 : zona servicii, comert, depozitare si industrie nepoluanta

Z3 : zona industrie nepoluanta si depozitare

Amenajarea accesului se va realiza in 2 etape:

- Etapa 1 (conform Planului de situatie, pl. 2.1) care prevede racordarea direct a drumului de incinta la drumul județean existent DJ 709B.

- Etapa 2 (conform Planului de situatie, pl. 2.2) care prevede racordarea drumului de incinta la traseul nou al drumului județean DJ 709B translatat, în urma implementării amenajării drumului expres Arad – Oradea din zonă.



03. INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim 42.00%
Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim 0.84

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren arabil extravilan	117 106	93,68	50215	40,17
Cai de comunicatie si transport rutier	7 898	6,32	26947	21,56
Funcțiuni propuse si zone verzi	-	-	47842	38,27
TOTAL:	125 004	100,0	125 004	100,0

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren extravilan	47842	100,0	0	0
Zona industrie, servicii, comert, depozitare	0	0	20093	42,00
Cai de comunicatie/platforme betonate	0	0	18159	37,95
Spatii verzi	0	0	9590	20,05
TOTAL:	47842	100,0	47842	100,00

04.REGIM DE INALTIME

Regimul de înălțime maxim admis este :

- P+1E pentru functiunile propuse(depozitare, industrie, servicii si comert); H max. coama 9.00 m;

05. REGIM DE ALINIERE

Retragere minimă de la aliniamentul stradal conform aliniamentului stradal in zona;

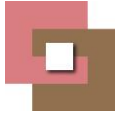
Spatiile din Z1 se va amplasa la min 82.71-107.29m de la limita de proprietate estica(DJ709) si min.3.50m dar nu mai putin de H/2 de la limita nordica.

Spatiile din Z2 si Z3 se va amplasa la min.3.50m dar nu mai putin de H/2 de la limita nordica si vor respecta retragerile maxime stabilite in cadrul zonei edificabile.

06. AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Se vor respecta prevederile Codului Civil.

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



07. REGLEMENTARI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR SI PARCAJELOR

Pe terenurile studiate se va amenaja un acces auto din drumul DJ709 nr.cad. 305748 cu latimea de 7.00m, locurile de parcare amenajandu-se in incinta.

II. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

01. ANALIZA SWOT

AVANTAJE -zona usor accesibila, putin exploatarea pana in prezent, avand potential de dezvoltare	DEFICIENTE - zona neamenajata corespunzator - lipsa utilitatilor
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 initiere 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:

Alimentarea cu apa a obiectivului se va realiza din rețeaua publica. Apele pluviale contaminate de pe cai de acces rutier si parcarci ce vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare de incinta, si se vor deversa gravitational in separatorul de hidrocarburi- clasa 1- cu deznisipator incorporat, filtru coalescent si obturator automat.Apele preepurate vor fi deversate spre canalul de desecare adiacent amplasamentului, respectiv la est: canalul de desecare Cn 1897/4.

Canalizare:

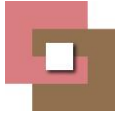
Apele pluviale:

Apele pluviale contaminate de pe cai de acces rutier si parcarci ce vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare de incinta, si se vor deversa gravitational in separatorul de hidrocarburi- clasa 1- cu deznisipator incorporat, filtru coalescent si obturator automat.Apele preepurate vor fi deversate spre canalul de desecare adiacent amplasamentului, respectiv la vest: canalul de desecare Cn 1897/4.

Apele pluviale de pe acoperisuri si terase vor fi colectate prin jgheaburi, burlane si rigole urmand a fi evacuate in spatiul verde din incinta si/sau deversate in rezervorul de retentie (care va restitui si rezerva de incendiu, daca este cazul).

Ape menajere:

Din exploatarea zonei rezulta ape uzate menajere care vor fi deversate in bazine vidanjabile.



Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua urbană de distribuție existentă în zonă.

Traseul este propus a se realiza subteran.

Alimentare cu gaze naturale:

Se va racorda la rețeaua existenta in zona.

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

Alimentarea cu energie termica:

Energia termica se va asigura, daca va fi cazul, prin intermediul centralelor termice, ce vor functiona in regie proprie a fiecarui obiectiv economic in parte, alimentate cu combustibil lichid.

04. ANALIZA DE MEDIU :

Protecția calității apelor:

Nu se estimeaza surse de poluare a apelor aferente functiunilor destinate serviciilor .

Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata la fazele urmatoare, dupa obtinerea avizului de initiere P.U.Z.

Protecția aerului:

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente functiunilor de destinate serviciilor;

Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata la fazele urmatoare, dupa obtinerea avizului de initiere P.U.Z.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Functiunile propuse nu genereaza zgomot sau vibratii de natura sa perturbe cadrul inconjurator.

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 controlata 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.

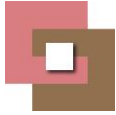
Se vor amenaja zone verzi pe sit de minim 20% din suprafata .

Organizarea sistemelor de spații verzi

Zonele verzi vor fi amenajate cu gazon, arbuști etc.

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

Nu este cazul.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Datorita functiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de aceasta natura.

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

Nu este cazul.

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

Spatiu verde se normeaza la minim 2mp/cap de locuitor conform HG 525/1996 modif. prin HG 855/2001, anexa 6.

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

Strategia de dezvoltare a com.Sofronea 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 alti investitori catre actiune.

IV. 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 acces, retele proprii si racorduri la reseaua publica, amenajari ale parcelei, precum si alte interventii necesare pentru buna functionare a functiunii propuse.

V. CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Autoritatea publica locala are sarcina de a administra si intretine elementele aflate in proprietate : De 1939/1 si retelele de utilitati .

CONCLUZII

Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă, lipsa incompatibilității functionale în raport cu vecinătățile si inexistentia 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.stag.Zubcu Mihai