

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNI PROPUSE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA PROIECTULUI
AMPLASAMENT
BENEFICIAR
FAZA
DATA ELABORĂRII

ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ
Mun. Arad, Str. Aurel Crișan nr. 1 și 3
S.C. CLEVER SOLUTIONS POINT S.R.L.
STUDIU DE OPORTUNITATE
Oct. 2022

1.2. Amplasament

Amplasamentul este situat în teritoriul administrativ al Mun. Arad, în estul municipiului – Zona Micalaca Est, într-o zonă reglementată pentru funcțiunile servicii, comerț, depozitare, producție nepoluantă.

Zona este accesibilă direct, dinspre drumul existent – Str. Aurel Crișan, asfaltat. Terenul are frontul stradal de 78,30 m și adâncimea medie de 137 m.

Vecinătățile terenului sunt:

- la nord: drum aparținând domeniului privat al statului – acces la zona tehnico-edilitară și terenuri pentru depozitare, industrie nepoluantă, servicii, comerț, birouri
- la sud: teren agricol în intravilan, Str. Voinicilor
- la est: Str. Aurel Crișan (stradă cu sens unic) și terenuri pentru depozitare, industrie nepoluantă, servicii, comerț, birouri
- la vest: teren agricol în intravilan și zonă tehnico-edilitară (stație gaz, state pompare ape uzate menajer)

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Zona propusă spre reglementare, în suprafață totală de **9.624 mp**, este proprietatea privată a persoanei juridice S.C. Clever Solutions Point S.R.L., conform Extraselor de Carte Funciară nr. 302262 și 308374 Arad.

Terenul înscris în Extrasul CF nr. 308374 Arad are categoria de folosință "curți construcții în intravilan" și este ocupat cu 2 construcții "industriale și edilitare" în suprafață de 1.018 mp (Parter, realizată în 2007), respectiv 576 mp (P+Etaj parțial, realizată în 2021).

Terenul înscris în Extrasul CF nr. 302262 Arad are categoria de folosință "arabil în intravilan".

Nr.	Extras CF	Nr. CAD	Suprafața	Categoria de folosință
1.	308374 Arad	308374	4.624 mp	curți construcții în intravilan
2.	302262 Arad	302262	5.000 mp	arabil în intravilan
TOTAL			9.624 mp	

În Extrasul CF nr. 308374 Arad există înscrieri privitoare la sarcini, și anume ipotecă în favoarea Statului Român, reprezentat de Ministerul Finanțelor și CEC Bank S.A. De asemenea, este notată locațiunea pe o perioadă de 5 ani în favoarea S.C. Inter Cars Romania S.R.L. asupra halei C2, în suprafață construită de 576 mp.

În Extrasul CF nr. 302262 Arad există înscrieri privitoare la sarcini, și anume ipotecă în favoarea CEC Bank S.A. – Sucursala Arad.

Pentru zona generală de amplasament a fost elaborat și aprobat prin **HCLM Arad nr. 196/2003 PUZ "Micalaca Est - refacere"**, pentru funcțiunile prestări servicii, depozitare, anexe, birouri, comert, însă indicatorii urbanistici au o valoare insuficientă raportată la necesitatea de dezvoltare actuală a zonei, față de cea cunoscută în anii 2000. Astfel, POT = 37,60 % este neadecvat la ritmul de dezvoltare pe care îl cunoaște zona Micalaca Est, iar o serie de investitori au reluat prin documentații de urbanism punctuale aceste reglementări, pentru a le adapta cerințelor reale ale zonei.

1.4. Operațiuni propuse

S.C. Clever Solutions Point S.R.L., în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea modificării indicatorilor urbanistici aprobați, cu menținerea funcțiunii deja reglementată prin documentații de urbanism aprobate anterior. Se solicită schimbarea parțială a folosinței zonei propusă spre reglementare, din zonă cu folosință agricolă existentă teren înscris în CF 302262 Arad în zonă cu folosință curți construcții, cu destinația prevăzută în PUZ "Micalaca Est - refacere", aprobat prin HCLM Arad nr. 196/2003.

Accesul carosabil existent la incintă va fi relocate, prevăzându-se realizarea a 3 accese distincte, care să permită un flux eficient în/dinspre incintă. Accesul se va realiza direct, dinspre Str. Aurel Crișan.

1.5. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate

Funcțiunea principală solicitată de investitor este în concordanță cu cea deja reglementată prin documentații de urbanism aprobate anterior, și anume **zonă depozitare, servicii și comerț**, cu funcțiunea complementară birouri administrative, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Funcțiunea admisă cu condiții este producție nepoluantă.

Aceste funcțiuni se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că întreaga zonă de amplasament are aceiași destinație.

Astfel, prin PUZ se propune menținerea destinației deja reglementate a terenurilor care fac obiectul investiției propuse, dar cu modificarea indicatorilor urbanistici.

1.6. Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată

Zona propusă spre reglementare este situată în intravilanul Mun. Arad, **UTR nr. 59, Zona Z5, subzona S5c**, fiind reglementată prin PUZ "Micalaca Est – refacere", aprobat prin HCLM Arad nr. 196/2003.

Reglementările PUZ aprobat pentru această zonă sunt:

- funcțiune dominantă: sector de prestări servicii, depozitare, anexe, birouri, comert
- utilități existente: apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale, telefonie
- POT maxim = 37,6%
- CUTmaxim = 0,83
- regim de înălțime P ÷ P+2
- platforme parcaje min. 30%
- spații verzi, perdele de protecție min. 25%
- aliniament subzona S5 A la str. I (Str. Aurel Crisan), distanța față de locuințele din subzone S5B de 20 m (limita parcela)
- acces pe parcelă: strada I – oficial, personal, strada 01 – aprovizionări, livrări, etc.
- restricții: interzicerea schimbării funcțiunii dominante; interzicerea cu desăvârșire a amplasării unor unități poluante (prelucrătoare de materii prime – detergent, deșeuri toxice, etc.)

1.7. Situația existentă privind echiparea tehnico-edilitară

În zona studiată există rețele edilitare de energie electrică joasă tensiune, apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, dispuse de-a lungul Str. Aurel Crișan.

1.8. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Zona studiată are suprafața de **46.200 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- racordul acceselor carosabile nou propuse la carosabilul Str. Aurel Crișan
- racordul la utilitățile existente pe domeniul public.

Zona propusă spre reglementare are suprafața măsurată de **9.624 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la modificarea indicatorilor urbanistici (POT, CUT) aprobați prin documentații anterioare de urbanism, cu menținerea destinației reglementate existente: depozitare, servicii, comerț, birouri, cu funciune admisă cu condiții producție nepoluantă.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: hale P+2Ep
- b) dotări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele edilitare existente
- c) platformă gospodărească
- d) sistematizarea verticală a terenului
- e) accese carosabile, parcaje, alei pietonale
- f) împrejmuire teren
- g) amenajare zone verzi.

Sunt propuse construcții tip hală, încadrate într-un perimetru maxim de construibilitate, fie grupate în jurul căilor de acces interioare, cu suprafețe construite asemănătoare halelor existente, fie sub forma unor construcții reduse ca număr, însă cu o suprafață construită generoasă.

Construcțiile propuse vor fi de tip hală sau sediu birouri, cu regimul maxim de înălțime Parter + 2 etaje parțiale (P+2Ep).

Incinta va fi amenajată cu locuri de parcare conform HG 525/1996 actualizată, în funcție de specificul activităților care se vor desfășura în hale.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 9.624 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren agricol în intravilan	5.000	51,95	-	-
02.	Zonă depozitare, servicii, comerț	1.594	16,56	5.774	60,00
03.	Platforme carosabile și parcaje	1.648	17,13	1.925	20,00
04.	Zone verzi amenajate	1.382	14,36	1.925	20,00
TOTAL GENERAL		9.624	100	9.624	100

Pentru terenul "curți construcții" înscris în CF 308374 Arad există în prezent 2 accese carosabile. Acestea vor fi parțial relocate și amenajate cu raze de girație corespunzătoare. Se vor realiza 3 accese carosabile distincte la zona reglementată, accesibile dinspre o bandă suplimentară care conectează aceste accese, amplasată între limita de proprietate și carosabilul existent al Str. Aurel Crișan. Astfel se va asigura un flux de circulație optim spre și dinspre incintă, racordat în 2 puncte la Str. Aurel Crișan (stradă cu sens unic, dinspre Str. Vasile Boneu la nord spre Str. Voinicilor la sud).

2. INDICATORI PROPUȘI

2.1. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

Construcții propuse:

P.O.T. minim propus = 30,00 %

C.U.T. minim propus = 0,40

Sc min. = 2.887 mp

Sd min. = 3.850 mp

P.O.T. maxim propus = 70,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,05

Sc max. = 6.737 mp

Sd max. = 10.105 mp

Procent minim spații verzi pentru zona reglementată:

- **minim 20 %**

Regimul de înălțime propus:

- **maxim P+2Ep**, respectiv max. 14 m la coamă

2.2. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Nu sunt propuse noi dotări de interes public.

Reglementări obligatorii:

- Aliniamentul la frontul stradal al clădirilor propuse va fi la min. 1,00 m ÷ max. 15,00 m față de limita de proprietate la frontul stradal
- Regimul de înălțime maxim propus: **P+2Ep (Parter + 2 Etaje parțiale)**
- P.O.T. minim propus = 30,00 %
- C.U.T. minim propus = 0,40
- P.O.T. maxim propus = 70,00 %
- C.U.T. maxim propus = 1,05
- Asigurarea zonelor verzi: **minim 20%**
- Se vor realiza 3 accese carosabile distincte dinspre Str. Aurel Crișan (stradă cu sens unic)

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Investiția propusă se integrează optim în zonă, deoarece se mențin funcțiunile și regimul de înălțime reglementate prin PUZ "Micalaca Est – refacere", aprobat prin HCLM Arad nr. 196/2003.

4. CONSECINȚE SOCIAL-ECONOMICE LA NIVEL DE UTR ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Terenul propus spre reglementare este parțial agricol în intravilan, dar ne-cultivat. Prin situarea sa în cadrul unor zone reglementate din punct de vedere urbanistic, incinta totală are un potențial economic a ne-exploatat încă. Prin creșterea valorilor indicatorilor urbanistici POT și CUT, parcelele studiate pot atinge potențialul maxim de dezvoltare în contextul economic actual.

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- Va fi corectată o disfuncționalitate majoră din zona studiată, aceea a existenței unor indicatori urbanistici neadecvați într-o arie în proces de dezvoltare a municipiului, într-o zonă având ca destinație depozitare și producție nepoluantă, servicii/comerț, birouri, etc.
- Se va continua dezvoltarea în zonă a funcțiunilor depozitare, servicii și comerț
- Va fi ameliorat aspectul arhitectural-urbanistic al zonei prin completarea cu clădiri cu aspect industrial a parcelelor studiate; în acest fel, se va crea o zonă unitară din punct de vedere urbanistic și funcțional la nord de sensul giratoriu de la intersecția Str. Voinicilor cu Str. Aurel Crișan
- Investiția propusă va diversifica serviciile oferite în zonă, se creează noi locuri de muncă și venituri suplimentare la bugetul local.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

5.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, amenajarea acceselor carosabile la incintă, realizarea investițiilor propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

5.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarului.

5.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Funcțiunea principală solicitată de investitor este în concordanță cu cea deja reglementată prin documentații de urbanism aprobate anterior, și anume zonă depozitare, servicii și comerț, cu funcțiunea complementară birouri administrative, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Funcțiunea admisă cu condiții este producție nepoluantă.

Extrasele CF au înscrieri privitoare la sarcini:

- în Extrasul CF nr. 308374 Arad – ipotecă în favoarea Statului Român, reprezentat de Ministerul Finanțelor și CEC Bank S.A. De asemenea, este notată locațiunea pe o perioadă de 5 ani în favoarea S.C. Inter Cars Romania S.R.L. asupra halei C2, în suprafață construită de 576 mp
- în Extrasul CF nr. 302262 Arad există înscrieri privitoare la sarcini, și anume ipotecă în favoarea CEC Bank S.A. – Sucursala Arad.

Nu se propun noi servituți.

În zonă există dotări de interes public, și anume Str. Aurel Crișan, rețele utilități, dotări tehnico-edilitare: stație reglare-măsurare gaze naturale, stație pompare ape uzate menajer provenite din Zona Micalaca Est.

5.4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accesul carosabil la investiția propusă va fi asigurat dinspre Str. Aurel Crișan, prin realizarea unei banzi suplimentare care conectează cele 3 accese propuse, amplasată între limita de proprietate și carosabilul existent al Str. Aurel Crișan. Astfel se va asigura un flux de circulație optim spre și dinspre incintă, racordat în 2 puncte la Str. Aurel Crișan (stradă cu sens unic, dinspre Str. Vasile Boneu la nord spre Str. Voinicilor la sud).

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform HG 525/1996 actualizată, astfel:

- A. Construcții depozitare și producție nepoluantă – vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - activități desfășurate pe o suprafață de $10 \div 100$ mp, un loc de parcare la 25 mp
 - activități desfășurate pe o suprafață de $100 \div 1.000$ mp, un loc de parcare la 150 mp
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp
- B. Construcții pentru servicii: câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați, cu un spor de 30% pentru clienți
- C. Construcții comerciale – vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
 - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de $400 \div 600$ mp
 - un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de $600 \div 2.000$ mp
 - un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Utilități:

Alimentarea cu apă rece:

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică existentă pe Str. Aurel Crișan.

Canalizare menajeră:

Apa uzată menajer provenind de la obiectele sanitare montate în clădirea propusă va fi preluată gravitațional și dirijată spre colectorul menajer existent pe Str. Aurel Crișan.

Canalizare pluvială:

Apele pluviale de pe acoperișul halelor vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și dirijate gravitațional spre zonele verzi sau colectorul pluvial existent pe Str. Aurel Crișan.

Alimentarea cu energie termică:

Energia termică necesară încălzirii halelor propuse va fi produsă în centrale termice individuale, cu funcționare pe gaze natural sau pe baza energiei geo-termale/ fotovoltaice.

Pe Str. Aurel Crișan există o conductă de gaze naturale presiune redusă, de la care se poate executa branșament.

Alimentarea cu energie electrică:

Energia electrică necesară va fi furnizată de la linia electrică de joasă tensiune existentă pe Str. Aurel Crișan.

5.5. Capacități de transport admise

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material de 10.000 mc. În timpul exploatării investiției, se estimează circulația unui volum de produse de 1.000 mc/lună.

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor cu funcționare pe combustibil lichid (benzină/motorină) și centralelor termice cu funcționare pe gaze naturale.

5.6. Propuneri privind metode de informare și consultarea publicului

Pentru informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afișaj conținând intențiile beneficiarului, pe limita de proprietate estică a incintei reglementate, înspre domeniul public (Str. Aurel Crișan), va fi publicat un anunț privind intențiile beneficiarului în presa locală, iar documentația "Studiu de oportunitate P.U.Z. "ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ", conținând piese scrise și desenate, va fi afișată la avizierul Primăriei Mun. Arad și postată pe site-ul propriu.

6. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Investiția propusă este oportună deoarece va completa direcția de dezvoltare urbanistică, economică și socială a zonei generale de amplasament, aducând fonduri suplimentare la bugeul municipiului și creînd noi locuri de muncă.

Întocmit,

arh. Doriană BALOGH