

# **STUDIU DE OPORTUNITATE**

## **" CONSTRUIRE ZONA DEPOZITARE SI SERVICII (EXPLOATATIE AGRICOLA)"**

Jud. Arad, Loc. Macea, C.F. - 302459- EXTRAVILAN

**Beneficiar:** SC. AGRO TUCUDEAN SRL

## **FOAIE DE CAPAT**

**DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE ZONA DEPOZITARE SI SERVICII  
(EXPLOATATIE AGRICOLA)”**

**ADRESA**

**OBIECTIVULUI:** Jud. Arad, Loc. MACEA, C.F. - 302459- EXTRAVILAN

**BENEFICIAR:** **SC. AGRO TUCUDEAN SRL**

**FAZA:** **S.O.**

**PROIECTANT:** **SC . ARHITECTURAL CONFORT SRL**

**PROIECT Nr. :** **20 /2016**

## **FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI**

### **1. INSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI :**

Șef proiect: Dipl. Arh. Dobre I.

### **2 COLECTIV DE ELABORARE :**

Arhitectura: Dipl. Arh. Dobre I.  
C. Arh. Albulescu C. Radu

Întocmit

C. Arh. Albulescu C. Radu

## **BORDEROU DE VOLUM**

### **A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de capăt
2. Fișă de responsabilități
3. Borderou
4. Certificat de Urbanism
5. Extras CF
6. Memoriu de prezentare

### **PIESE DESENATE**

|  |     |
|--|-----|
| INCADRARE IN TERITORIU   | 01A |
| PLAN DE SITUTATIE CU PREZENTAREA<br>FUNCTIUNILOR EXISTENTE SI<br>A VECINATATILOR | 02A |
| PLAN DE SITUATIE PREZENTARE<br>CONCEPT PROPUȘ                                    | 03A |
| PLAN DE SITUATIE COORDONATOR RETELE  | 04A |

Întocmit

C. Arh. Albulescu C. Radu

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **I PREZENTAREA INVESTIȚIEI**

#### **I. a. DATE DE IDENTIFICARE**

DENUMIRE PROIECT: „**CONSTRUIRE ZONA DEPOZITARE SI  
SERVICII(EXPLOATATIE AGRICOLA)**”

ADRESA OBIECTIVULUI: Jud. Arad, Loc. MACEA, C.F. - 302459- EXTRAVILAN

BENEFICIAR: **SC. AGRO TUCUDEAN SRL**

FAZA: **S.O.**

PROIECTANT: **SC . ARHITECTURAL CONFORT SRL**

PROIECT Nr. **20 /2016**

#### **I. b. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Actualmente terenul ce urmează a fi reglementat este teren arabil , conform extras de carte funciara, amplasat in extravilanul comunei Macea.

Amplasamentul este identificat prin extrasul de carte funciara nr. 302459 nr. cad 302459.

Accesul la amplasament se face din drumul judetean DJ792 C, Curtici-Santana care delimiteaza terenul pe latura sudica.

Se propune infiintarea obiectivului: „CONSTRUIRE ZONA DEPOZITARE SI  
SERVICII (EXPLOATATIE AGRICOLA)”.

Se reglementează o suprafața de teren : - 20.000 mp.

#### **I.b.1 Încadrarea în teritoriul**

Zona studiată în prezenta documentație este situată în Jud. Arad, Comuna Macea pe drumul judetean DJ792 C, Curtici-Santana, aflat în extravilanul localității conform P.U.G. - terenul are funcțiunea de teren agricol.

Vecinatati:

La Nord zona reglementata se învecinează cu teren arabil privat

La Vest zona reglementata se învecinează cu teren arabil si canal ANIF

La Sud zona reglementata se învecinează cu teren rabil privat DJ792 C

La Est zona reglementata se învecinează cu teren arabil privat.

#### **I.b.2. Elemente ale cadrului natural**

Pentru determinarea stratificației terenului a fost necesara elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatările si recomandările acestui studiu vor fi folosite la elaborarea PUZ - ului

Zona studiata nu este expusa riscurilor naturale, .

Terenul nu face parte din arii protejate sau cu valoare peisajera.

### **I.b.3. Circulația**

Accesul la amplasament se face din drumul județean DJ79C, Curtici-Santana care delimitează terenul pe latura sudică.

### **I.b.4. Ocuparea terenurilor**

În prezent terenul care face obiectul acestui studiu este teren arabil în extravilan.

P.O.T. = 0,00 %

C.U.T. = 0,00

### **I.b.5. Echipare edilitară**

Din punct de vedere al echipării edilitare în zona studiată situația se prezintă astfel:

- a. Alimentarea cu apă: în zona studiată există rețea de apă.
- b. Canalizarea menajeră: nu este rețea de canalizare până la amplasament.
- c. Canalizarea pluvială: nu este rețea de canalizare până la amplasament, apele pluviale ajung direct în sol.
- d. Alimentarea cu energie electrică: În zona studiată există o rețea de distribuție LEA
- e.

### **I.b.6 Probleme de mediu**

Terenul studiat nu este în perimetrul unor zone de protecție - arie protejată.

### **I.b.7. Disfuncționalități / oportunități de dezvoltare**

În zona studiată principalele disfuncționalități sunt:

- Potențialul terenurilor din este atins
- Exploatarea terenurilor agricole din zona studiată nu beneficiază de spații de stocare și depozitare a produselor agricole.
- Lipsa terenurilor libere construibile necesare dezvoltării unor remize agricole pentru exploatarea agricole.

## **PROPUNERI DEZVOLTARE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

### **Prevederi ale unor documentații sau studii elaborate anterior**

Conform PUG folosința actuală și destinația stabilită este aceea de teren arabil în extravilan.

### **Access și circulației:**

Accesul la amplasament se face din drumul județean DJ792 C, Curtici-Santana care delimitează terenul pe latura sudică. Din acest drum se va face accesul prin intermediul unui racord nou propus, la aproximativ 100 m de borna kilometrică B65, în direcția Curtici.

### **A. Terenul care urmează să fie reglementat;**

(Zonificare funcțională/ Reglementări 20.000 mp conform C.f.)

Suprafața zona/incintă studiată: **47.000 mp** cuprinde zona limitrofă terenurilor reglementate și drumurile de acces cu terenurile vecine.

Suprafața zonei reglementate este de : 20.000,00 mp

Reglementările din această incintă prevăd realizarea unei zone de servicii și depozitare.

Zona funcțională propusă prin studiu este cea de „CONSTRUIRE ZONA DEPOZITARE SI SERVICII (EXPLOATATIE AGRICOLA)”, aceasta asigură o bună funcționare a activității desfășurate de viitorul beneficiar și anume servicii și depozitare agroindustrială

Incinta va cuprinde - Hale pentru sortarea și depozitarea produselor agricole, Hale pentru întreținerea utilajelor agricole, Silozuri metalice pentru produse agricole, Uscător, Pavilion administrativ, Cantar auto, Platforme pentru parcare betonate/pietruțe/pavate, Platforme pentru depozitare combustibil, Drumuri de acces, împrejmuire

Zona de servicii și depozitare reglementată  
Regim minim de înălțime Parter;  
Regim maxim de înălțime admis Parter+Etaj

Se propune : P.O.T. max. propus = 0,80%  
C.U.T. max. propus = 1,00

P.O.T. minim. propus = 0,70%  
C.U.T. minima. propus = 0,7

## **B. Categoriile funcționale ale dezvoltării și servituti sunt :**

Principala categorie de folosință propusă este de: servicii și depozitare agroindustrială.

Se propune amenajarea unei exploatații agricole, care va conține:

- Hale pentru sortarea și depozitarea produselor agricole
- Hale pentru întreținerea utilajelor agricole
- Silozuri metalice pentru produse agricole
- Uscător
- Pavilion administrativ
- Cantar auto
- Platforme pentru parcare betonate/pietruțe/pavate.
- Platforme pentru depozitare combustibil
- Drumuri de acces
- împrejmuire

## **C. Indicatori Propuși**

### Indicatori urbanistici

Pentru funcțiunea de „CONSTRUIRE ZONA DEPOZITARE SI SERVICII (EXPLOATATIE AGRICOLA)”, se propun următorii indicatori urbanistici:

Zona de servicii și depozitare reglementată  
Regim minim de înălțime Parter;  
Regim maxim de înălțime admis Parter+Etaj

Se propune : P.O.T. max. propus = 0,80%  
C.U.T. max. propus = 1,00

P.O.T. minim. propus = 0,70%  
C.U.T. minima. propus = 0,7

**BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA - 47000,00mp**

| Nr. Denumire  | Suprafața existentă |                | Suprafața propusă |                |
|---|---------------------|----------------|-------------------|----------------|
| 1. ZONA TEREN ARABIL EXTRAVILAN   | 44737,00mp          | 95,18%         | 24737,00mp        | 52,63%         |
| 2. ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE DRUM JUDETEAN "DJ"   | 1300,00mp           | 02,77%         | 1300,00mp         | 02,77%         |
| 3. ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE DRUM DE INCINTA "Di" | 00,00 mp            | 00,00%         | 1300,00 mp        | 02,77%         |
| 4. ZONA AMENAJARE CANAL ANIF  | 963,00 mp           | 02,05%         | 963,00 mp         | 02,05%         |
| 5. ZONA UNITATI DEPOZITARE  | 00,00 mp            | 00,00%         | 8500,00 mp        | 18,08%         |
| 6. ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR EDILITARE PUBLICE                             | 00,00 mp            | 00,00%         | 500,00 mp         | 01,06%         |
| 7. ZONA PLATFORME BETONATE/PAVATE/PIETRUIE                                    | 00,00 mp            | 00,00%         | 4200,00 mp        | 08,94%         |
| 8. ZONA UNITATI PRODUCTIE SI SERVICII   | 00,00 mp            | 00,00%         | 1500,00 mp        | 03,19%         |
| 9. ZONA SPATIU VERDE  | 00,00 mp            | 00,00%         | 4000,00 mp        | 08,51%         |
| <b>10. SUPRAFATA TOTALA</b>   | <b>47000,00 mp</b>  | <b>100,00%</b> | <b>47000,00mp</b> | <b>100,00%</b> |

**BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA - 20000,00mp**

| Nr. Denumire  | Suprafața existentă |                | Suprafața propusă |                |
|---|---------------------|----------------|-------------------|----------------|
| 1. ZONA TEREN ARABIL EXTRAVILAN   | 20000,00mp          | 100,00%        | 00,00mp           | 00,00%         |
| 2. ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE DRUM JUDETEAN "DJ"   | 00,00 mp            | 00,00%         | 00,00mp           | 00,00%         |
| 3. ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE DRUM DE INCINTA "Di" | 00,00 mp            | 00,00%         | 1300,00mp         | 6,50%          |
| 4. ZONA AMENAJARE CANAL ANIF  | 00,00 mp            | 00,00%         | 00,00 mp          | 00,00%         |
| 5. ZONA UNITATI DEPOZITARE  | 00,00 mp            | 00,00%         | 8500,00 mp        | 42,50%         |
| 6. ZONA AFERENTA CONSTRUCTIILOR EDILITARE PUBLICE                             | 00,00 mp            | 00,00%         | 500,00 mp         | 02,50%         |
| 7. ZONA PLATFORME BETONATE/PAVATE/PIETRUIE                                    | 00,00 mp            | 00,00%         | 4200,00 mp        | 21,00%         |
| 8. ZONA UNITATI PRODUCTIE SI SERVICII   | 00,00 mp            | 00,00%         | 1500,00 mp        | 07,50%         |
| 9. ZONA SPATIU VERDE  | 00,00 mp            | 00,00%         | 4000,00 mp        | 20,00%         |
| <b>10. SUPRAFATA TOTALA</b>   | <b>20000,00 mp</b>  | <b>100,00%</b> | <b>20000,00mp</b> | <b>100,00%</b> |

**D. Dotări de interes public**

Drumuri de acces public nu exista, nu se propun drumuri de interes public. In incinta terenului se propune a se realiza parcare pentru angajați cat si pentru transportatorii de materie prima in vederea depozitarii si asigurarii serviciilor propuse in activitatea beneficiarului.

**Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă se va realiza:

1. din rețeaua existentă de alimentare cu apă
2. din foraj propriu autorizat si dimensionat conform consumului de apa

Soluția finala se va stabili prin Planul Urbanistic Zonal in baza avizelor edilitare.

**Canalizarea - apelor menajere**

Colectarea apelor menajere rezultate din zona de servicii se va face intr-un bazin vidanjabil, acesta fiind dimensionat pentru a putea fi vidanajat o data la doua / trei săptămâni.



### **Canalizarea - apelor pluviale**

Colectarea apelor pluviale din incinta, se va realiza cu ajutorul unui sistem de colectare de pe platforma de tip rigola/canale in separator de hidrocarburi care ulterior acestei preepurari se va direcționa apa spre canalul ANIF din zona.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua de distribuție a curentului electric existenta in zona , printr-un bransament nou propus. Racordarea la rețeaua din zona se va face prin intermediul unei statii de transformare. Puterea necesara va fi stabilita in urma unui ATR(aviz tehnic de racordare).

### **Telecomunicații**

Obiectivul nu va fi racordat la rețelele de telecomunicații radio, in zona nu exista rețea de telecomunicație.

### **Alimentare cu gaze naturale**

In zona exista o rețea subterana de distributie a gazelor naturale, de mare presiune. Beneficiarul nu se va racorda la rețeaua exista si se va opta pentru o alta varianta.

### **Alimentarea cu agent termic**

Alimentarea cu agent termic se va face cu ajutorul centralelor termică proprie, combustibil solid,gaze naturale, la aceasta dorindu-se a se putea lega si alte tipuri de surse de energie alternativa.

### **Gospodăria comunală**

În incintă va fi prevăzută o platformă de colectare a deșeurilor solide care vor fi ridicate de serviciul de salubritate a localității. Se va face colectarea selectivă a gunoaielor prin containere si/sau Eurpubele

### **Protecția mediului**

Se vor realiza investiții pentru protecția mediului conform avizelor si acordurilor eliberate de Agenția Pentru Protecția Mediului Arad.

### **E. Reglementările privind asigurarea Acceselor , Parcajelor**

Accesul la amplasament se face din drumul judetean DJ792 C, Curtici-Santana care delimiteaza terenul pe latura sudica. Din acest drum se va face accesul prin intermediul unui racord nou propus, la aproximativ 100 m de borna kilometrica B65, in directia Curtici.

In incinta terenului se vor realiza Parcaje auto, se va realiza drum de incinta, care va satisface fluxul necesar activitatii de servicii si depozitare agroindustriala.

### **F. Reglementările privind capacități de transport admise:**

Investiția, afectează infrastructura existenta prin funcționarea acesteia. Capacitatea de depozitare a edificiilor si instalațiilor prevăzute a se realiza in acest obiectiv este de 8000/an. Acestea capacitate de producție generează un transport al materiei prime si al produsului finit in medie de 400 Autocamioane/an cu o capacitate de transport de 20T.

Astfel ca se admite realizarea transportului la capacitate maxima a investiției.

## **II. INTEGRAREA ÎN ZONĂ**

### **II. a. Integrare funcțională**

Investiția propusă de beneficiar, prin acest studiu duce la dezvoltarea și extinderea zonei în care acesta își realizează activitatea, astfel se reglementează zona studiată, se va realiza un trup izolat al localității Macea.

În privința compatibilității funcționale menționăm că funcțiunea de: depozitare și servicii nu afectează funcționalitatea amplasamentelor învecinate, având în vedere că în vecinătate sunt terenuri agricole, acestea le completează având în vedere specificul zonei.

### **II. b. Relația cu mediul natural**

Terenul studiat nu face parte din zone sau arii protejate.

Amenajarea spațiilor verzi vor contribui la protecția și îmbunătățirea aspectului cadrului natural.

## **III. EFECTE SOCIO-ECONOMICE LA NIVEL DE U.T.R. ȘI LOCALITATE**

### **III. a. Efecte la nivelul zonei**

Amplasamentul este situat în Extravilanul Macea într-o zonă unde funcțiunea predominantă este agricolă.

Atragerea și continuarea de investiției în zonă, prin realizarea unei reglementări și zonificări urbanistice.

### **III. b. Efecte la nivelul localității**

La nivelul localității efectele produse de investiție vor fi benefice atât din punct de vedere social cât și economic. Realizarea unor locuri de muncă, a unor construcții cu caracter de servicii și depozitare, duc la o creștere a veniturilor realizate de autorități din taxele și impozitele încasate.

## **IV. CATEGORII DE COSTURI**

### **IV. a. Costuri publice**

Realizarea investiției se va face din fondurile private, nu din bani publici.

### **IV. b. Costuri private**

În vederea asigurării condițiilor, beneficiarul va suporta costurile necesare executării următoarelor lucrări:

- Realizarea căilor de acces (carosabile).
- Realizarea rețelelor edilitare
- Amenajarea spațiilor verzi
- Exploatarea potențialului existent

## **V. Concluzii**

### **Justificarea oportunității realizării investițiilor solicitate.**

Prin analiza făcută mai sus condițiilor de realizare a dezvoltării propuse PUZ CONSTRUIRE ZONA DEPOZITARE SI SERVICII (EXPLOATATIE AGRICOLA)" si a factorilor care pot determina oportunitatea unei asemenea investitii se constata functionalitatea acesteia din punct de vedere urbanistic, cat si din punct de vedere economic si tehnic. Astfel, prezinta o pozitionare si accesibilitate in zona, data de prezenta drumului judetean DJ 792C, lipsa incompatibilitatii functionale in raport cu vecinatatile si inexistența factorilor de risc, constituie argumentele principale pentru stabilirea favorabila a oportunitatii proiectului.

### **VI. Acorduri/Avize specifice organismelor teritoriale.**

Destinatori si furnizori de utilitatea din zona (apa, electrica, telefonizare, etc. după caz ); OCPI Arad; Inspectoratul pentru situații de Urgență Vasile Goldiș Arad (P.S.I. si P.C. ); Autoritatea de Sănătate Publica a Județului Arad; Agenția pentru Protecția Mediului Arad; A.N. Apele Romane; Direcția pentru Agricultură si Dezvoltare Rurala Arad; Direcția Județeană pentru Culte Cultura si Patrimoniul Cultural National Arad, Aviz de însușire a soluției tehnice propuse C.L. Macea ; Aviz Consiliul Județean - comisia de specializa Arad; Aviz MAPN, SRI, Ministerul de Interne; Aviz ANIF ;

### **VII. - Obligațiile inițiatorului Planului Urbanistic Zonal ce deriva din ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului.**

In Temeiul Regulamentului local instituit conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010, activitățile de informare si consultare a cetățenilor executate pentru PUZ - ul inițiat de investitor vor fi suportate integral de către acesta. Fondurile prevăzute pentru activitățile de informare si consultare a publicului vor fi folosite la acoperirea următoarelor cheltuieli: materiale tipărite , multiplicare; servicii de corespondența, anunțuri in mas media, costuri comunicații (telefon, fax, etc. ) personalul detașat pentru aceste activități; servicii cercetare sociologica; servicii facilitate întâlniri,, interviuri de grup, audieri, dezbateri, închirierea si amortizarea echipamentelor; confecționarea de panouri ( panoul 1 si 2 ) ; editare materiale de expoziție/expuse , etc.

Investitorul privat inițiator al PUZ- ului afișează anunțul pe panou rezistent la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile speciale.

Întocmit

Dipl. Arh. Dobre I.

C. Arh. Albulescu C. Radu.