

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

Amplasament:

Beneficiar:

Faza:

CONSTRUIRE SUPERMARKET P+1 ȘI ACCES

CAROSABIL DIN STR. INDEPENDENȚEI

Jud. Arad, oraș Nădlac, P-ța Unirii nr. 4, 6, 6A

S.C. GID SMART INVESTMENT S.R.L.

STUDIU OPORTUNITATE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA PROIECTULUI

AMPLASAMENT

BENEFICIAR

FAZA

DATA ELABORĂRII

**CONSTRUIRE SUPERMARKET P+1 ȘI ACCES
CAROSABIL DIN STR. INDEPENDENȚEI**

Jud. Arad, oraș Nădlac, P-ța Unirii nr. 4, 6, 6A

S.C. GID SMART INVESTMENT S.R.L.

STUDIU DE ÎNȚIERE

Sept. 2017

1.2. Amplasament

Terenul studiat este situat în teritoriul administrativ al orașului Nădlac, în zona Centrului Slovac, în cadrul Ansamblului Urban Nădlac Nord.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare sunt:

- Nord – Str. Independenței (traseu DN 7)
- Sud – Parcul Central
- Est – locuință individuală parter, Grupul colar "Josef Gregor Tajovsky"
- Vest – locuințe colective P+2E, P+4E, cu parter comercial

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Terenul are suprafața totală de **1.668 mp** și este proprietatea persoanei fizice cheau Ion. În prezent, imobilele care compun suprafața propusă spre reglementare fac obiectul unor tranzacții imobiliare în înscrieri în Cartea Funciară. Astfel, de la obținerea Certificatului de Urbanism nr. 49/03.08.2017 și până la elaborarea prezentului Studiu de Oportunitate, imobilele înscrise în Extrasele CF nr. 302737, 302738, 302797, 308570 și 300022 Nădlac au trecut din proprietatea persoanelor fizice Jaciansky Ștefan și Maria, Jaciansky Libor și Kelo Milan, în proprietatea persoanei fizice cheau Ion și, în prezent, este în curs de notare în CF a dreptului de suprafață asupra imobilelor în favoarea S.C. GID SMART INVESTMENT S.R.L.

Incinta studiată este compusă din 5 parcele, conform Extraselor CF nr. 302737, 302738, 302797, 308570 și 300022 Nădlac, proprietatea persoanei fizice cheau Ion și au folosința "curți construcții în intravilan".

1.4. Operațiuni propuse

S.C. GID SMART INVESTMENT S.R.L., în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unui supermarket P+1, cu acces carosabil din str. Independenței.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - o construcție comercială cu regim de înălțime maxim P+1
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă
- c) zonă tehnico-edilitară
- d) sistematizarea verticală a terenului
- e) platforme carosabile și racord carosabil la Str. Independenței
- f) trotuare de incintă
- g) amenajare zone verzi

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

Funcțiunea principală solicitată de investitor este aceea de **comerț / servicii**, cu funcțiune admisă zonei – **construcții administrative, financiar bancare**.

Astfel, prin PUZ nu se propune schimbarea destinației zonei/terenului care face obiectul investiției propuse, menținându-se funcțiunile complementare locuirii prevăzute prin PUG N dlac pentru această subzonă : comerț/servicii, învățământ, instituții financiar-bancare.

1.6. Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată

Amplasamentul se situează în intravilanul orașului N dlac, în zona Centrului Slovac, în cadrul Ansamblului Urban N dlac Nord, în UTR nr. 2, subzona Cli2e conform PUG N dlac aprobat prin HCL N dlac nr. 169/30.12.2013.

Prevederile PUG N dlac pentru această zonă sunt:

- J Subzone funcționale: C2 – Zona Centrului Slovac
- J Subzona Cli2e – subzone centrală cu clădiri de locuit înalte cu parter comercial, existente
- J Funcțiunea dominantă a zonei: instituții și servicii publice și locuire de tip urban; în particular Cli2e –clădiri de locuit înalte cu parter comercial, existente
- J Funcțiuni complementare admise ale zonei: Cli2e – construcții destinate comerțului, serviciilor, învățământului, instituțiilor financiar-bancare, locuințelor mici
- J Utilizări interzise temporar:
 - autorizarea executării construcțiilor în zonele centrale, cu excepția celor destinate locuințelor și echipării tehnico-edilitare, este permis numai după întocmirea unui PUZ sau PUD, după caz, pentru zona sau amplasamentul destinat construcției
 - autorizarea executării construcțiilor în arealele monumentelor istorice și zonelor protejate, este condiționat de cercetarea arheologică efectuată în prealabil, inclusiv pentru descoperirea de sarcini istorica/arheologică
- J utilizări interzise permanent:
 - construcții care pot produce riscuri tehnologice grave sau poluarea solului sau aerului
 - construcții destinate locuirii colective, comerțului en-gros și depozitării, industrie sau servicii poluante
- J regim de înălțime: P+4E pentru locuințe colective existente și P+2E+M pentru restul construcțiilor
- J P.O.T. maxim 40% (pentru dotările unităților publice noi, se va stabili prin PUZ)
- J C.U.T. maxim 1,60

1.7. Situația existent privind echiparea tehnico-edilitar

Zona studiată dispune de rețele edilitare de apă potabilă și canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, la care se poate fi racordat pentru consum obiectul propus.

2. PROPUNERI PRIVIND INTERVENȚIILE URBANISTICE

2.1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Zona studiată are suprafața de **23.400 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea accesului rutier dinspre Str. Independenței (drum asfalt).

Incinta studiată are suprafața de **1.668 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la stabilirea destinației parcelei (comerț/servicii) și reglementarea acesteia.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - o construcție comercială cu regim de înălțime maxim P+1
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă
- c) zonă tehnico-edilitară
- d) sistematizarea verticală a terenului
- e) platforme carosabile și racord carosabil la Str. Independenței
- f) trotuare de incintă
- g) amenajare zone verzi

Construcții propuse:

Sc minim= 400 mp

Sd minim = 600 mp

Sc maxim= 1.000 mp

Sd maxim= 1.600 mp

BILANȚ TERITORIAL INCINTA STUDIAT

Nr. Crt.	Bilan teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren viran "curți construcții" în intravilan	1.168	100	-	-
02.	Construcție P+1 comerț/servicii propus	-	-	1.000	60,00
03.	Drumuri incintă / platforme carosabile, parcaje	-	-	500	30,00
04.	Alei pietonale	-	-	50	3,00
04.	Zone verzi amenajate	-	-	118	7,00
TOTAL GENERAL		1.668	100	1.668	100

Accesul pietonal principal la clădirea comercială se va realiza dinspre Parcul Central, cu asigurarea unui acces pietonal secundar dinspre zona destinată parcajelor, în nordul incintei.

Accesul și ieșirea carosabil din incintă, precum și aprovizionarea se vor realiza dinspre Str. Independenței, drum existent la limita nordică a terenului, prin racord carosabil al drumului de incintă la acesta. Prospectul drumului public (drum modernizat, cu îmbrăcăminte asfaltică) este de 9,00 m.

2.2. Indicatorii urbanistici obligatorii - limite minime și maxime

Construcții propuse: Construcție P+1 comerț/servicii

P.O.T. minim propus = 24,00 %

C.U.T. minim propus = 0,36

Sc = 400 mp

Sd = 600 mp

P.O.T. maxim propus = 60,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,60

Sc = 1.000 mp

Sd = 1.600 mp

Procent minim spații verzi pentru incinta reglementat :

- o min. 3-5 % comerț/servicii

Regimul maxim de în l ime propus este de 8,00 m faț de CTS, respectiv P+1

2.3. Modul de integrare a investiției în zon

Func iunea propus se integreaz în zon f r s afecteze negativ arealul studiat. Terenurile din jur sunt destinate acelorăși funcțiuni conform PUG aprobat: comerț, servicii, instituții financiar-bancare.

De asemenea, mobilarea incintei va armoniza linia construcțiilor existente la est/vest de teren, precum i funcționalitatea lor, prin continuarea aliniamentului de construibilitate faț de limita sudic de proprietate.

2.4. Consecințe social-economice la nivel de UTR i la nivelul localit ții

Prin situarea terenului viran studiat în zona central (Centrul Slovac) a ora ului N dlac, în proximitatea unor funcțiuni rezidențiale și comerciale, incinta are un potențial economic ne-exploatat înc .

Realizarea investiției propuse va avea urm toarele consecințe social-economice i urbanistice:

- o Investiția propus va diversifica serviciile oferite în zon
- o Va fi corectat o disfuncționalitate din zon , aceea a prezenței unui teren viran, acoperit cu vegetație crescut spontan, într-o arie central a ora ului, în imediata vecin tate a unor zone rezidențiale i comerciale
- o Perspectiva pe termen scurt i mediu de dezvoltare a incintei studiate este orientat spre funcțiunea comerț/servicii
- o Va fi ameliorat aspectul arhitectural-urbanistic al zonei prin continuarea frontului stradal al cl dirilor exisente la est i vest de incint (locuire individual i colectiv)
- o Investiția propus va diversifica serviciile oferite în zon : este propus realizarea unui spațiu comercial încadrat ca magazin de cartier, având spre vânzare cu deam nuntul produse alimentare i non-alimentare diversificate, f r îns a propune dimension ri de infrastructur i tip de aprovizionare specifice hipermarketurilor.
- o Raza de acoperire a spațiului comercial este de cca. 500 m, cu acces preponderent pietonal.

2.5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de c tre investitorii privați

Investi ia va fi finan at din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, amenajarea accesului carosabil la incint , realizarea investi iei propriu-zise, asigurarea utilit ilor i cheltuieli de exploatare.

2.6. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de c tre autorit ile publice locale

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

2.7. Categoriile func ionale ale dezvolt rii i eventuale servitu i

Funcțiunea dominant solicitat de investior este aceea de **comerț/servicii**, cu funcțiuni admise sedii administrative, financiar-banare.

Este în curs de notare în Cartea Funciar a imobilelor ce compun incinta a unor servituți asupra terenului studiat: drept de suprafață în favoarea S.C. GID SMART INVESTMENT S.R.L. Nu se propun noi servituți.

Este în curs de rectificare suprafața terenului înscris în CF 300022 N dlac, cu actualizarea datelor cadastrale.

În zonă există dotări de interes public – Parcul Central, Grupul școlar "Josef Gregor Tajovsky", Str. Independenței. Prin prezentul studiu nu sunt propuse alte dotări de interes public în afara celor deja existente.

Se vor realiza racorduri la utilitățile edilitare apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale.

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

Accesul pietonal principal la clădirea comercială se va realiza dinspre Parcul Central, cu asigurarea unui acces pietonal secundar dinspre zona destinată parcajelor, în nordul incintei.

Accesul și ieșirea carosabil din incintă, precum și aprovizionarea, se vor realiza dinspre Str. Independenței, prin racord carosabil al drumului de incintă la aceasta – soluție acces și ieșire de dreapta. Prospectul drumului public (drum modernizat, cu îmbrăcăminte asfaltică) este de 9,00 m.

Se va asigura orară de acces carosabil separat pentru clienți și aprovizionare și accesul facil a autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la clădirea propusă în incintă.

În incintă vor fi amenajate locuri de parcare pentru autoturisme angajați clienți.

Utilități:

Alimentarea cu apă rece:

Pe Str. Independenței există conducte de alimentare cu apă potabilă la care se va executa racord.

Canalizare menajeră:

Pe Str. Independenței există conducte canalizare menajeră la care vor fi racordate obiectele sanitare din clădirea propusă.

Canalizare pluvială:

Apele pluviale se vor infiltra natural în teren, acestea nefiind afectate de hidrocarburile specifice platformelor auto (în incintă vor fi amenajate un număr redus de parcaje auto).

Alimentarea cu energie termică:

Energia termică necesară încălzirii spațiului din clădirea comercială propusă va fi furnizată de la suflante cu gaz montate în planul acoperișului. Acestea vor fi alimentate de la conducta de gaz existentă la sud de incintă.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului propus este necesară amplasarea în incintă unui post de transformare 20/0,4 kV în anvelopă și alimentarea acestuia din linia aeriană de medie tensiune existentă în zonă.

2.9. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Nu sunt necesare/propuse noi dotări de interes public.

Reglementări obligatorii:

- Limita față de frontul stradal: la frontul stradal
- Regimul de înălțime maxim propus: P+1
- P.O.T. minim propus = 24,00 %
- C.U.T. minim propus = 0,36
- P.O.T. maxim propus = 60,00 %

- C.U.T. maxim propus = 1,60
- Asigurarea zonelor verzi de min. 3,00–5,00% pentru funcțiunea comerț/servicii
- Accesul și ieșirea carosabil din incintă, precum și aprovizionarea, se vor realiza dinspre Str. Independenței, prin racord carosabil al drumului de incintă la aceasta – soluție acces și ieșire de dreapta
- Accesul pietonal principal la clădirea comercială se va realiza dinspre Parcul Central, cu asigurarea unui acces pietonal secundar dinspre zona destinată parcajelor, în nordul incintei.

2.10. Capacități de transport admise

Lucrările de construcție vor genera un transport de volume de materiale de construcție de 12.000 mc.

Pe perioada funcționării spațiului comercial, acesta va fi aprovizionat și pe mână cu autovehicule max. 7 tone, cu un volum de marfă de cca. 100 mc/lună.

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor de transport cu funcționare pe combustibil lichid (motorină) și emisiilor suflantelor pe gaz necesare încălzirii spațiilor interioare.

3. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Investiția propusă este oportună deoarece va completa direcția de dezvoltare urbanistică, economică și socială a zonei generale de amplasament, va diversifica serviciile oferite locuitorilor din zonă, aducând fonduri suplimentare la bugetul orașului Nădlac, dar și noi locuri de muncă.

Întocmit,

arh. Doriană BALOGH