

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului:	„AMENAJARE ZONA SERVICII, RESTAURANT, SALA EVENIMENTE”, extravilan CF 337679 Arad
Beneficiar:	SCROB COSMIN RAZVAN
Proiectant urbanism:	SC ARCZZONE STUDIO SRL
Data elaborarii:	mai/2023

1.2. Obiectul investitiei:

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului Scrob Cosmin Razvan. Realizarea investiției „AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT, SALĂ EVENIMENTE” pe terenul situat în extravilanul municipiului Arad CF 337679 Arad, arabil – S=57.000mp.

Titularul Scrob Cosmin Răzvan, doresc să valorifice potențialul terenului prin amenajarea unei zone de servicii – restaurant, sală evenimente într-o zonă în curs de dezvoltare urbanistică, în apropierea zonei rezidențiale Westfield și a viitorului drum expres Arad - Oradea.

1.3. Prevederile PUG-ului aprobat, destinatia stabilita prin PUG aprobat pentru zona / amplasamentul analizat / teritoriul care face obiectul studiului:

Incinta este compusă din parcela CF 337679 Arad are categoria de folosință arabil, în extravilan și suprafața de 57.000 mp.

Terenul nu este reglementat prin PUG Arad.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei:

Parcela pe care se propune PUZ – ”AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT, SALĂ EVENIMENTE” este amplasată la cca 60m de cel mai apropiat punct al zonei actuale de dezvoltare a Cartierului Westfield.

Deasemenea parcela este situată în apropierea traseului viitorului drum expres Arad – Oradea.

2.2. Încadrarea în zonă

Zona studiată este situată în extravilanul municipiului Arad, în partea de nord-vest.

Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcelă care va fi reglementată parțial.

În apropierea parcelei este poziționat Cartierul Westfield și viitorul drum expres Arad-Oradea.

Principala cale de circulație din zonă este drumul județean DJ 709C drum asfaltat de două benzi iar legătura directă cu parcela este drumul comunal Dc 108 Arad - Șofronea. În zona din spate a parcelei există un drumul de exploatare De 1212/2/18 de 4,00m lățime, drum de pământ.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord CF 337674 Arad canal HC 1235;
- Sud CF 337684 Arad teren agricol parcela privata;
- Est CF 337687 Arad drum de exploatare De 1212/2/18;
- Vest CF 333520 Arad Dc 108 Arad – Șofronea, drum public.

Terenul are ca vecinătăți parcele cu destinația arabil în extravilan, proprietăți private, și drumuri (comunal și de exploatare).

2.3. Folosința actuală a terenului.

Proprietatea și folosința: terenul pe care se propune investiția este în proprietate privată - CF 337679 Arad – extravilan, arabil cu St=57.000mp; Proprietar: Scrob Cosmin Răzvan.

2.4. Circulația

Terenul este aliniat la Drumul Comunal DC 108 Arad-Șofronea drum asfaltat cu două benzi cu o lățime de 5,50m.

Drumul comunal DC 108 face legătura cu drumul județean DJ 709C Arad - Iratoșu.

În zona din spate a parcelei, aceasta este aliniată la drumul de exploatare De 1212/2/18 drum de pământ cu o lățime de 4,00m.

Parcela CF 337679 Arad care face obiectul studiului are front spre DC 108 de 79,75m.

2.5. Echiparea edilitară

2.5.1. Alimentarea cu apă

Cea mai apropiată rețea de apă este cea care alimentează Cartierul Westfield.

2.5.2. Canalizare menajeră și pluvială

Cele mai apropiate rețele de canalizare menajeră și pluvială sunt cele care din drumul județean DJ 709C deservește Cartierul Westfield.

2.5.3. Alimentarea cu gaze naturale

Cea mai apropiată rețea de gaze naturale este cea care alimentează Cartierul Westfield.

2.5.4. Alimentarea cu energie electrică

Cea mai apropiată rețea de alimentare cu energie electrică este cea care alimentează satul Sânpaul la cca 1.000m.

2.5.5. Telecomunicații

În apropierea parcelei nu există rețele de telecomunicații.

2.6. Zone de protecție impuse:

Zona de protecție față de Dc 108 Arad – Șofronea este de 18,0m de la axul drumului.

Zona studiată nu este afectată de regulamente de urbanism aferente zonelor cu valoare arhitecturală, istorică și ambientală.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ – PREZENTAREA INVESTIȚIEI:

3.1. Funcțiunea solicitată de investitor și propunerea privind studiul de oportunitate:

Funcțiunea principală propusă prin prezentul studiu de oportunitate este cea de SERVICII.

În cadrul incintei se vor construi și amenaja, construcții cu funcțiunea de servicii: restaurant, sală evenimente, zonă verde cu terenuri de sport (tenis, baschet).

3.2. Prevederi ale PUG privind funcțiunea solicitată:

Amplasamentul se situează în extravilanul municipiului Arad în partea de N-V. Zona nu este reglementată prin PUG sau alt PUZ aprobat.

3.3. Propunerile privind intervențiile urbanistice ce se doresc a se realiza:

Prezenta documentație are ca obiect realizarea investiției „AMENAJARE ZONĂ SERVICII, RESTAURANT, SALĂ EVENIMENTE” amplasată în extravilanul municipiului Arad.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Asigurarea accesului la parcelă, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice.
- Reglementarea procentului de ocupare și a coeficientului de utilizare a terenului.
- Rezolvarea circulației carosabile și pietonale, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.
- Propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare investiției.

Se propune amenajarea unei zone de 15.500mp din parcela CF 337679 Arad în suprafață totală de 57.000 mp cu destinația de servicii. Restul terenului 41.500 mp va rămâne teren arabil, în extravilan.

Propunerile de reglementare pentru cei 15.500 mp constau în:

- Partea reglementată din parcela CF 337679 Arad va avea acces din Dc 108 Arad-Șofronea.
- Pe terenul reglementat va fi definită o zonă edificabilă în limitele căreia se vor putea amplasa construcțiile;
- Platformă carosabilă în incintă și locuri de parcare.
- Zone verzi amenajate min 15%
- Amenajare a unor terenuri de sport (tenis, baschet).
- Împrejmuire – amplasată pe limitele de proprietate și pe limita zonei reglementate.

ZONĂ EDIFICABILĂ:

- Pe teren se instituie o zonă edificabilă, în afara zonei de protecție a Dc 108.

Se propune un regim de înălțime maxim de P + 2E.

P.O.T minim: 3,00%

P.O.T. maxim propus:25,00% (în zona reglementată)

C.U.T. minim: 0,03

C.U.T. maxim propus: 0,75 (în zona reglementată)

Limita de implementare a construcțiilor va fi la:

- 55,00 m față de limita de proprietate spre Dc 108 Arad- Șofronea;
- 2,00 m față de limita de proprietate spre sud CF 337684
- 11,50 m față de limita de proprietate spre nord CF 337674 canal HC 1235
- 370,33 m față de limita de proprietate spre est drum De 1212.

Spațiile verzi amenajate în incinta reglementată vor fi de minim 15%.

Împrejmuirile se vor realiza pe limita de proprietate, vor putea fi opace în lateral și în spate și transparente sau semiopace spre Dc 108 și nu vor depăși înălțimea de 2,40 m.

CIRCULATIA ȘI ACCESUL LA PARCELĂ:

Terenul este aliniat la carosabilul drumului comunal Dc 108 Arad – Șofronea, care este principala cale de circulație care deservește zona studiată. La cca 760 m de limita parcelei Dc 108 se intersectează cu DJ 709 C Arad - Iratoș.

Parcela CF 337679 Arad care face obiectul studiului are front de 79,75m la Dc 108 și are posibilitate de acces direct din acesta.

Traseul Drumului expres Arad – Oradea este la cca 490 m de limita PUZ și nu afectează terenul sau accesul la parcelă.

Se propune pastrarea unei fâșii de 6,00m lățime spre drumul comunal Dc 108 dedicați modernizării acestuia.

Au fost prevazute pe parcela un număr de 115 locuri de parcare care sa deserveasca spațiile de servicii (restaurant cca 100 locuri).

Deasemenea va fi amenajată o platformă carosabilă separată, dedicată aprovizionării și parcări autoturismelor personalului (15 locuri).

REZOLVAREA ECHIPĂRII EDILITARE A PARCELELOR

Alimentare cu apă:

Asigurarea alimentării cu apă se va face prin extinderea rețelei de apă rece existentă, cea mai apropiată (Cartier Westfield).

Alimentarea cu apa potabilă se va face de la extinderea d erețea, printr-un bransament compus din conducta de racordare din PEHD și un cămin de apometru amplasat la marginea parcelei.

Canalizarea menajeră și pluvială:

Pentru evacuarea apelor menajere de la construcții se va executa o rețea de incintă care va fi racordată la un rezervor vidanjabil etanș.

Apele pluviale de pe clădiri vor fi colectate prin sisteme de jgheaburi și burlane și conduse la zonele verzi adiacente.

Apele pluviale de pe platformele carosabile din incintă vor fi colectate prin guri de scurgere și rigole iar prin rețeaua internă de conducte vor fi conduse gravitațional la separatorul de hidrocarburi cu deznisipator incorporat. **Apele pluviale convențional curate în concordanță cu NTPA-001 vor fi evacuate într-un bazin de retenție, de unde vor fi utilizate la udarea spațiilor verzi.** Prea plinul de la bazinul de retenție va putea fi deversat în canalul HC 1235.

Alimentarea cu energie electrică:

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va putea face prin extinderea rețelei de distribuție de joasă tensiune existentă în Cartierul Westfield sau printr-o altă soluție identificată cu acordul Enel.

Alimentarea incintei se va face prin linie electrică subterană de joasă tensiune.

Telecomunicatii:

Pentru asigurarea posibilităților de racordare la telefonie și internet se vor utiliza soluții mobile de la furnizorii de rețelele mobile cu acoperire în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale:

Pentru alimentarea cu gaze naturale se va realiza o extindere de rețea de la rețeaua publică existentă pe DJ 709 C în dreptul Cartierului Westfield la cca 2.100 m sau din localitatea Sânpaul la cca 1.300 m.

Deșeurile menajere:

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și depozitate în europubele amplasate pe parcelă pe o platformă betonată sau pavată. Acestea vor fi preluate de către societatea de salubritate și transportate la rampele de gunoi ale localității. Beneficiarul va încheia contract de prestări servicii cu societatea de salubritate.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE ALE REALIZĂRII INVESTITIEI SOLICITATE:

Oportunitatea investitiei solicitate se justifica prin:

- Condițiile de amplasament

Zona de amplasare a investiției este o zonă cu potențial de dezvoltare prin situarea ei în apropiere de Carrtierul Westfield și de viitorul drum expres Arad – Oradea.

Amplasamentul studiat se află în extravilanul municipiului Arad, într-o zonă în care se poate realiza un acces carosabil din drumul public existent, asfaltat Dc 108 Arad - Șofronea.

- Categoriile de costuri

a) Categoriile de costuri suportate de către beneficiar:

Pentru dezvoltarea acestui amplasament, investitorul privat suportă și preia toate costurile cu realizarea accesului pe proprietate, realizarea echipării tehnico-edilitare, respectiv extinderea rețelelor de utilități și a bransamentelor, precum și orice alte amenajări impuse pentru corecta funcționare a incintei.

b) Categoriile de costuri suportate de către autoritatea publică locală:

Pentru realizarea investitiei propuse nu vor fi costuri pe care să le suporte administrația publică locală din bani publici.

- Echipare edilitară, accesibilitate și transport

Pentru atingerea scopului acestei investiții, zona în care se propune investiția va trebui să fie echipată edilitar (alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, servicii de salubritate), prin extinderi de rețele unde este cazul și racorduri la utilitățile existente în zonă.

În privința accesibilității incinta va fi accesibilă din drumul comunal Dc 108 Arad – Șofronea drum asfaltat.

5. TERITORIUL CARE URMEAZA SA FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

Terenul pe care se propune investitia este teren extravilan cu o suprafață totală de 57.000 mp din care se vor reglementa 15.500 mp, restul de 41.500 mp vor rămâne teren arabil.

Terenul pe care se propune investiția este în proprietate privată astfel:

- CF 337679 Arad – extravilan, arabil cu St=57.000 mp din care se vor reglementa 15.500mp restul de 41.500mp rămân teren arabil în extravilan;
Proprietar: Scrob Cosmin Răzvan.

Zona de studiu va fi de minim 120.000mp și va cuprinde vecinătățile amplasamentului.

Întocmit,
arh. Monica Cuznetov