

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului:	ZONA INDUSTRIALA, COMERT, SERVICII
Beneficiar:	SC WESTEND ESTATE SRL
Proiectant urbanism:	SC ARCZZONE STUDIO SRL
Data elaborarii:	feb/2021

1.2. Obiectul investitiei:

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului SC WESTEND ESTATE SRL. Realizarea investiției „ZONA INDUSTRIALA, COMERT, SERVICII” pe terenul situat în intravilanul municipiului Arad adiacent DN7- strada Ovidiu, CF 360104 Arad, CF 363275 Arad și CF 363276 Arad. Suprafața totală a parcelelor este de 20.609mp.

- CF 360104 Arad – intravilan, arabil, ape curgătoare – S=5.500mp; Proprietari: Săbău Gheorghe și Săbău Monica Miorița, intabulare drept de suprafață pe o perioadă de 25 ani pentru KMG Rompetrol Development SRL CIF 34225555.
- CF 363275 Arad – intravilan, arabil, ape curgătoare – S=7.897mp; Proprietari: Sebastian Liviu Dan căsătorit cu Radu Angela Evrica.
- CF 363276 Arad – intravilan, arabil, ape curgătoare – S=7.212mp; Proprietar: Selejan Petru Mircea, necăsătorit.

Titularul, SC WESTEND ESTATE SRL, dorește să valorifice potențialul terenului prin amplasarea unor spații de tip industrie – depozitare, servicii, comerț într-o zonă în curs de dezvoltare urbanistică, amplasată în Zona Industrială Nord Extindere.

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

Conform PUG Municipiul Arad, terenul este situat în intravilanul municipiului, are categoria de folosință arabil, ape curgătoare, Zona Industrială Nord.

Conform PUZ Zona Industrială Nord – Extindere, aprobat prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005, destinația și folosința actuală: Zona Industrială Nord Extindere.

Incinta este compusă din trei parcele CF 360104 CF 363275 și CF 363276 Arad are categoria de folosință: arabil, ape curgătoare în intravilan și suprafața de 20.609mp.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei:

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului, în partea de nord a DN 7- str. Ovidiu, la vest de drumul județean Arad- Curtici (DJ 709 B) și la est de sensul giratoriu DN 7 str. Ovidiu – str. Câmpul Liniștii și constă din 20.609mp arabil, ape curgătoare în intravilan.

La sfârșitul anilor 1990 a fost finalizată șoseaua de centură nord a municipiului, facilitând traficul de tranzit de pe direcția Deva- Nădlac. În octombrie 2018 a fost finalizat și dat în folosință pasajul de pe centura de nord-vest a Aradului în zona CET, pe DN 7.

În aceste condiții zona din intravilan situată la nord de drumul de centură a început să se dezvolte. În situația în care platforma industrială existentă a devenit insuficientă pentru nevoile de dezvoltare economico- industrială, ale municipiului, s-a aprobat PUZ „Zona Industrială Nord Municipiul Arad - extindere”.

În momentul de față zona este obiectul mai multor studii de urbanism care vor defini evoluția viitoare și vor permite construirea obiectivelor de investiții propuse de către investitori.

2.2. Încadrarea în zona

Zona studiată este situată în partea nordică a municipiului Arad, la cca. 250m față de accesul pe pasajul pe DN 7 de la CET și la cca. 376m față de sensul giratoriu existent la intersecția DN7 cu strada Câmpul Liniștii.

Zona este accesibilă din DN 7 prin intermediul unui drum colector care leagă sensul giratoriu cu parcelele PUZ și ajunge în drumul de pietris (macadam) existent la est de amplasament și din care se face legătura cu DN7.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord CF 338668 Arad arabil intravilan, proprietate privată ;
- Sud CF 350816 Arad – canal și CF 356041 Arad - DN 7 str. Ovidiu
- Est CF 360097 Arad arabil intravilan, proprietate privată
- Vest CF 356129 Arad arabil intravilan, proprietate privată

Terenul are ca vecinătăți parcele cu destinația arabil în intravilan, proprietăți private, și DN 7 strada Ovidiu, este străbătut pe limita spre drumul național de rețele de alimentare cu energie electrică.

2.3. Folosința actuală a terenului.

Proprietatea și folosința: terenul pe care se propune investiția este în proprietate privată a:

- CF 360104 Arad – intravilan, arabil, ape curgătoare – S=5.500mp; Proprietari: Săbău Gheorghe și Săbău Monica Miorița, intabulare drept de suprafață pe o perioadă de 25 ani pentru KMG Rompetrol Development SRL CIF 34225555.
- CF 363275 Arad – intravilan, arabil, ape curgătoare – S=7.897mp; Proprietari: Sebastian Liviu Dan căsătorit cu Radu Angela Evrica.
- CF 363276 Arad – intravilan, arabil, ape curgătoare – S=7.212mp; Proprietar: Selejan Petru Mircea, necăsătorit.

Terenul compus din cele trei parcele are o suprafață totală de 20.609mp. Terenul este liber de construcții.

2.4. Circulația

Terenul este aliniat la carosabilul drumului național DN 7 - str. Ovidiu pe partea dreaptă, la aproximativ 250m de capătul pasajului pe centura de nord-vest de la CET.

În partea dreaptă a terenului există un drum de acces – macadam din DN7, iar spre vest există un început de drum colector paralel cu DN7 str. Ovidiu aprobat prin HCLM nr. 304/30.10.2014 și completat prin PUZ aprobat „Construire clădire prestări servicii și depozitare” șoseaua de centura Arad DN7 CF 338707.

Drumul colector conform PUZ-uri aprobate urmează să plece din sensul giratoriu și să fie extins spre est (spre pasajul de pe Centura nord). Din drumul colector este executată o porțiune de cca 132m începând cu sensul giratoriu de la intersecția cu str. Câmpul Liniștii.

2.5. Echiparea edilitară

2.5.1. Alimentarea cu apă

Rețeaua de apă potabilă existentă în apropierea zonei studiate se afla pe partea opusă a drumului DN7 Arad – str. Ovidiu.

2.5.2. Canalizare menajeră și pluvială

În prezent, în zona studiată nu există un rețea de canalizare menajeră sau pluvială.

2.5.3. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există pe partea opusă a DN 7 o conductă de gaze naturale de medie presiune, amplasată de-a lungul drumului național.

2.5.4. Alimentarea cu energie electrică

În prezent, paralel cu DN 7 pe amplasament există o rețea LEA 20kW de medie tensiune.

2.6. Zone de protecție impuse:

Se impun următoarele zone de protecție:

- Zona de protecție față de LEA – înalta tensiune pe stalpi beton – 12m stânga/dreapta.
- Zona de protecție față de DN 7 - 22m.
- Zona de protecție față de canalul ANIF – 2,5m.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ – PREZENTAREA INVESTITIEI:

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

Funcțiunea principală propusă prin prezentul studiu de oportunitate este cea de ZONA INDUSTRIALĂ, COMERT, SERVICII.

Această funcțiune este în concordanță cu funcțiunile stabilite prin PUZ – Zona Industrială Nord extindere.

3.2. Prevederi ale PUG privind funcțiunea solicitată:

PUG Arad în vigoare nu stabilește reglementări pentru zona studiată.

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în „P.U.Z.- Zona industrială nord Municipiul Arad – extindere”, aprobat prin HCLM Arad nr. 58/2005.

Prin P.U.Z.-ul "Zona industrială nord Municipiul Arad – extindere", suprafața de teren aferentă zonei industriale nord – extindere a fost introdusă în intravilan cu destinația unități industriale, spații de depozitare, dotări și servicii.

Conform Regulamentului "P.U.Z. Zonă industrială nord Municipiul Arad – extindere" aprobat, zona studiată face parte din Z3 – funcțiune dominantă industrie nepoluantă, servicii, dotări comerciale majore de interes orășenesc sau zonal.

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

Prezenta documentație are ca obiect realizarea investiției „ZONA INDUSTRIALĂ, COMERT, SERVICII” amplasată în intravilanul municipiului Arad.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Asigurarea accesului la teren, 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 și a accesului carosabil și pietonal la teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.
- Propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilitatilor necesare investiției.

Se propune amenajarea unui teren compus din trei parcele cu suprafața totală de 20.609mp, cu destinația de servicii, comerț și industrie depozitare.

Propunerile constau în:

- Parcela CF 363275 în suprafață de 7897mp va avea acces din drumul colector propus
- Parcela CF 363276 în suprafață de 7212mp va avea acces din drumul colector propus
- Parcela CF 360104 cu suprafața conform CF de 5500mp va avea și ea acces din drumul colector
- Fiecare din cele 3 incinte vor funcționa de sine stătător și vor avea câte o zonă edificabilă în limitele căreia se vor putea amplasa construcțiile;
- Platforma carosabilă pentru circulație în fiecare incintă și locuri de parcare pentru autoturisme și camioane;
- Drum colector de acces conform PUZ aprobat prin HCLM 304/30.10.2014;
- Zone verzi amenajate min 20%;
- Amenajări aferente cum ar fi semnalistica, obiecte edilitare (separator hidrocarburi și nisip, rezervor vidanjabil/fosa septica, bazin retenție apă, post trafo, etc).
- Imprejmuire – amplasată pe limitele de proprietate.

Cele trei incinte propuse vor fi definite astfel:

Parcela CF 363275 Arad va avea suprafața de 7.897mp și va fi amplasată în partea de vest a amplasamentului. Ea va fi destinată amplasării unor hale de industrie nepoluantă – depozitare și servicii - comerț, a unor platforme de acces, circulație și zone verzi amenajate.

Parcela CF 363276 Arad va avea suprafața de 7.212mp și va fi amplasată în partea de nord a amplasamentului cu o fasie de 6,0m de acces din drumul colector. Ea va fi destinată amplasării unor hale de industrie nepoluantă – depozitare și servicii - comerț, a unor platforme de acces, circulație și zone verzi amenajate.

Parcela CF 360105 Arad va avea suprafața de 5.500 mp și va fi amplasată în partea de sud a amplasamentului. Parcela va fi destinată construirii unei stații de distribuție carburanți (servicii și comerț). Vor fi amenajate, platforme pentru circulație, parcuri, spații verzi.

ZONE EDIFICABILE:

- Pe fiecare din cele trei parcele se va institui câte o zonă edificabilă. Acestea vor fi amplasate în afara zonelor de protecție a DN 7, a canalului ANIF și a zonelor de protecție a LEA.
- La amplasarea obiectelor în interiorul zonelor edificabile se va ține cont și de posibilitatea accesului mașinilor de intervenție pe cel puțin două laturi ale construcțiilor.

Se propune un regim de inaltime maxim de P +1E, pe fiecare parcelă.

Pentru parcela CF 363275 Arad:

P.O.T minim: 1,00%	P.O.T. maxim propus:	30,00%
C.U.T. minim: 0,015	C.U.T. maxim propus:	0,60

Limita de implementare a construcțiilor va fi la:

- 22,28 – 25,00m de limita de proprietate spre DN 7
- 3,00m față de limita de proprietate spre est și spre vest
- 100,30m față de colțul terenului spre nord.

Spatiile verzi amenajate in incinta vor fi de minim 20%

Pentru parcela CF 363276 Arad:

P.O.T minim: 1,00%	P.O.T. maxim propus:	30,00%
C.U.T. minim: 0,015	C.U.T. maxim propus:	0,60

Limita de implementare a construcțiilor va fi la:

- 3,00m față de limita de proprietate spre vest și spre nord
- 4,00m față de limita de proprietate spre sud parcela CF 360104
- 8,00m față de limita de proprietate spre est CF 360097

Spatiile verzi amenajate in incinta vor fi de minim 20%

Pentru parcela CF 360104 ARAD:

P.O.T minim: 1,00%	P.O.T. maxim propus:	30,00%
C.U.T. minim: 0,015	C.U.T. maxim propus:	0,60

Limita de implementare a construcțiilor va fi la:

- 32,00m de limita de proprietate spre DN 7
- 3,00m față de limita de proprietate spre vest
- 4,00m față de limita de proprietate spre CF 363276 Arad (spre nord)
- 2,00m față de limita de proprietate spre est CF 338692.

Spatiile verzi amenajate in incinta vor fi de minim 20%

Imprejmuirile se va realiza pe limita de proprietate, vor putea fi opace în lateral și în spate și transparente sau semiopace spre DN 7 și nu vor depăși înălțimea de 2,40 m.

CIRCULATIA SI ACCESURILE LA PARCELE:

Terenul pe care se află investiția este situat paralel cu drumul național DN 7, pe partea dreaptă pe direcția de mers spre Nadlac.

Din DN 7 este avizat CNAIR un acces pe partea dreaptă în zona kilometrului 547+214km – 547+321km. Accesul propus și avizat este numai cu relație de dreapta, cu pene de accelerare/decelerare, fiind interzis virajul la stânga. Accesul va trece peste un podeț tubular Ø600mm cu L=10,00m care va fi amplasat la intersecția accesului cu canalul Anif.

Accesul la parcela CF 360104 – Stație de distribuție carburanți – Rompetrol, va avea **prioritate** având în vedere ca aici va fi traficul mai mare și constant, celelalte doua parcele CF 363275 si CF 363276 prin funcțiunile lor (în principal industrie depozitare eventual servicii) vor genera un trafic mic.

Celelalte directii de circulație, drumul colector si breteaua care vine dinspre nord vor avea semnalizarea **STOP** astfel încât accesul în stația de distribuție carburanți va fi prioritară.

Accesul la cele 3 incinte se va face din drumul colector propus conform PUZ aprobat prin HCLM 304/30.10.2014. Drumul colector va fi paralel cu DN 7, va avea o lățime de 7,00m și va deservi parcelele aliniate la DN 7 de la sensul giratoriu până la viaduct.

Drumul colector este parțial executat pe o lungime de 132m începând cu girația de la intersecția cu Str. Câmpul Liniștii.

Fiecare incintă va avea câte un acces din drumul colector, racordat la acesta cu raze de 9,0m și cu structura rutieră proiectată similară cu cea a drumului colector.

Parcela CF 363276 va avea accesul realizat dintr-un carosabil care va face legătura cu drumul colector și va avea partea carosabilă de 7,00m lățime. Acest acces va fi dezvoltat parțial pe CF 363276 și parțial de CF 360097 - 5m/5m (s-a prezentat acceptul notarial al proprietarului).

Deasemenea accesul va putea fi continuat înspre nord pe parcelele alipite (CF 338668) până la intersecția sa cu alte drumuri care pot fi dezvoltate în viitor în zona studiată.

Pentru asigurarea continuității șanțului în zona accesului, (în lungul drumului național), se va putea prevedea o rigolă carosabilă.

REZOLVAREA ECHIPĂRII EDILITARE A PARCELELOR

Alimentare cu apă:

Asigurarea alimentării cu apă se va face din rețeaua publică de alimentare cu apă existentă în zona pe partea opusă a DN 7 – str. Ovidiu sau conform avizului care se va obține de la Compania de apă-canal Arad.

Alimentarea cu apă potabilă se va face printr-un branșament compus din conductă de racordare din PEHD și câte un camin de apometru amplasat la marginea fiecărei parcele.

Se va avea în vedere asigurarea necesarului de apă pentru toate folosințele stabilite în cadrul clădirilor propuse.

Pentru asigurarea necesarului de apă pentru incendiu se vor prevedea hidranți de incendiu supraterani și construcțiile anexe necesare bunei funcționări și exploatarea acestora.

Canalizarea menajeră și pluvială:

În zona studiată nu există rețea publică de canalizare menajeră.

Racordarea la extinderea rețelei de canalizare menajeră și pluvială a localității, de pe Calea 6 Vânători, rețea propusă prin PUZ aprobat cu HCLM 304/30.10.2014 se va face în momentul în care aceasta se va executa.

Pentru evacuarea apelor menajere se va executa pe fiecare parcelă câte o rețea de incintă care va fi deversată în câte un rezervor vidanjabil/fosa septică cu o capacitate de cca 10-15mc care se vor amplasa pe fiecare parcelă. De la acestea se vor putea face racordurile la rețeaua publică în momentul în care aceasta va fi executată. Rezervoarele vidanjabile vor fi amplasate la distanța normată de clădirile propuse, pe fiecare parcelă separat.

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

Apele pluviale de pe platformele carosabile din fiecare incintă vor fi colectate prin guri de scurgere și prin rețeaua internă de conducte vor fi conduse gravitațional la separatoarele de hidrocarburi cu deznisipatoare incorporate. Apele pluviale convențional curate în concordanță cu NTPA-001 vor fi evacuate în bazine de retenție, de unde vor fi utilizate la udarea spațiilor verzi și ca rezervă de incendiu.

Alimentarea cu gaze naturale:

În zona studiată există alimentare cu gaze naturale prin conductă de gaze naturale presiune medie existentă pe partea stângă a DN 7.

Imobilele care se propun nu vor fi alimentate cu gaze naturale, încălzirea spațiilor pe timp de iarnă și pentru prepararea apei calde menajere urmand a se realiza electric.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va face de la LEA de medie tensiune existentă pe amplasament paralel cu DN7, prin prevederea a câte unui post de transformare PT 20/0,4kW pentru fiecare din cele trei incinte.

Alimentarea celor trei incinte se va face prin linii electrice subterane de joasă tensiune.

Telecomunicatii:

In zona nu exista rețea de telefonie. Pentru asigurarea posibilităților de racordare la telefonie și internet se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestati care detin rețele de telefonie mobilă.

Deșeurile menajere:

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv și depozitate în europubele amplasate pe fiecare parcelă pe câte o platformă gospodărească amenajată în fiecare incintă. Acestea vor fi preluate de către societatea de salubritate și transportate la rampele de gunoi ale localității. Beneficiarii vor încheia contracte de prestări servicii cu societatea de salubritate.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE ALE REALIZARII INVESTITIEI SOLICITATE:

Oportunitatea investitiei solicitate se justifică prin:

- **Condițiile de amplasament**

Zona de amplasare a investiției este o zonă a cărei funcțiune de industrie/servicii/comert a fost stabilită prin documentații de urbanism aprobate anterior.

Amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Arad, într-o zonă în care se poate realiza un acces carosabil din drumuri existente asfaltate.

Investiția completează o zonă în dezvoltare de unități industriale existente și propuse și se încadrează în planul de dezvoltare al zonei industriale nord a municipiului Arad.

Aceasta investiție privată, continuă și dezvoltă o zonă deja existentă de unități industriale/servicii.

- **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 rețelilor de utilități și a bransamentelor, precum și orice alte amenajări impuse pentru corectă 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 edilitara, accesibilitate și transport**

Pentru atingerea scopului acestei investitii, zona în care se propune investitia va trebui să fie echipată edilitar (alimentare cu apă, canalizare menajera și pluvială, alimentare cu energie electrică, servicii de salubritate), prin racorduri la utilitățile existente în zona.

În privința accesibilității incintele vor fi accesibile din drumul colector parțial executat din girația pe DN7 la intersecția cu strada Câmpul Liniștii.

5. TERITORIUL CARE URMEAZA SA FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

Terenul pe care se propune investitia este teren intravilan cu o suprafața totală de 20.609mp și este compus din parcelele CF 360104 Arad, Cf 363275 Arad și CF 363276 Arad, aflate toate în proprietate privată.

Zona de studiu va fi de minim 55.000mp și va cuprinde vecinătățile amplasamentului.

Întocmit,
arh. Monica Cuznetov