

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATELE DE CUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA PROIECTULUI	„P.U.Z. și R.L.U. AFERENT ZONĂ PENTRU SERVICII SI COMERȚ: CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCȚII CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCESE”
AMPLASAMENT	Extravilan, Municipiul Arad, Calea Radnei, conform extras de CF nr.318113, Jud. Arad
BENEFICIAR	S.C. RODSPECTRA S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@pro-arhitectura.ro
COORDONATOR URBANISM	ARH. GHEORGHE SECULICI
FAZA	STUDIU DE OPORTUNITATE
DATA ELABORĂRII	Decembrie 2021

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

S.C. RODSPECTRA S.R.L. în calitate de proprietar al terenului, identificat prin CF nr. 318113, situat în extravilanul municipiului Arad, județul Arad, și inițiator al prezentei solicitări, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii terenului în intravilan, modificarea categoriei de folosință a acestuia din teren arabil, extravilan în curți construcții, intravilan.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2244 din 23.11.2021 eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru terenul situat în zona estică a localității identificat prin CF nr. 318113 Arad.

Se propune reglementarea unei zone destinată funcțiunilor mixte, mai exact zonă pentru servicii și comerț, depozitare și amenajări aferente.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR

- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep., Legea 350/2001 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil;
- P.U.G. aprobat prin H.C.L. Arad 502/2018.

1.3.2. SURSRE DE FUNDAMENTARE SAU STUDII ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PREZENTUL P.U.Z.:

Nu este cazul.

2. OPERAȚIUNI PROPUSE

2.1. AMPLASAMENT

Incinta studiată se află în estul municipiului Arad, identificată prin CF nr. 318113 Arad, extravilan.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare:

- la Nord – Terenuri proprietate privată, nr. CAD. 10607;
- la Sud – Linie de tramvai, Calea Radnei (DN7);
- la Est – Terenuri proprietate privată, identificabile prin CF nr. 310764;
- la Vest – Servicii și comerț, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Arad nr.482/16.11.2020 și modificată cu H.C.L. Arad nr. 511/18.12.2020.

2.2. FOLOSINȚA ACTULĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Incinta studiată are suprafața totală de 6.900,00 mp, conform CF nr.318113 Arad, având o formă rectangulară, cu o lungime a frontului stradal de 25,77 m. În prezent terenul este lipsit de construcții și este proprietate privată a S.C. RODSPECTRA S.R.L..

Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință	Intravilan	Observatii/Referinte
1	S.C. RODSPECTRA S.R.L.	318113 Arad	6.900,00	-	arabil	NU	

2.1. PREVEDERI ALE P.U.G. – ULUI ARAD APROBAT

Incinta studiată se afla în estul municipiului Arad, identificată prin CF nr. 318113 Arad, extravilan.

2.2. FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROPUȘĂ PRIN STUDIUL REALIZAT PENTRU AVIZUL DE OPORTUNITATE:



Funcțiunile propuse sunt servicii și comerț și depozitare.

Intervențiile pe teren se referă la:

- **Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acestuia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;**
- **Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;**
- **Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;**
- **Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.**

Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic.

3. INDICATORII PROPUȘI

3.1. INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ

Situația existentă :

- P.O.T. existent = 0%
- C.U.T. existent = 0,00
- S teren = 6.900,00 mp
- H.max. existent = 0,00 m
- Sc max. existent = 0,00 mp
- Scd existent = 0,00 mp

Situația propusă :

- P.O.T. max. propus = 60,00%;**
- C.U.T. max propus = 2,10;**
- S teren = 6.900,00 mp;**
- H. max. = 21,00 m;**
- Regim de inaltime = P+3E;**
- Sc max. = 4.140,00 mp;**
- Scd max. = 14.490,00 mp;**
- Spatii verzi = min. 5% (pentru zonele cu servicii și comerț), min. 20% (pentru zonele cu industrie).**

Număr minim locuri de parcare pt zona de servicii și comerț:

- Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți
- (Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți
- Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți
- Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți)

Construcții industriale:

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- Activități desfășurate pe o suprafața de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- Activități desfășurate pe o suprafața de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- Activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Conform H.G.R. 525/1996.

3.2. SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Se propune introducerea terenurilor în intravilan și schimbarea categoriei de folosință din arabil în curți construcții și drumuri.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ / OPERAȚIUNI PROPUSE ÎN ZONĂ

4.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Zona de referință are locația în estul municipiului Arad, identificată prin CF nr. 318113 Arad, extravilan. În prezent, terenul este liber de construcții.

Vicinătățile amplasamentului propus pentru reglementare:

- la Nord – Terenuri proprietate privată, nr. CAD. 10607;
- la Sud – Linie de tramvai, Calea Radnei (DN7);
- la Est – Terenuri proprietate privată, identificabile prin CF nr. 310764;
- la Vest – Servicii și comerț, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Arad nr.482/16.11.2020 și modificată cu H.C.L. Arad nr. 511/18.12.2020.

4.2. SITUAȚIA PROPUȘĂ – PROPUNERI PRIVIND INTERVENȚIILE URBANISTICE

4.2.1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

Incinta studiată are suprafața totală de 6.900,00 mp. Intervențiile urbanistice în zonă se referă la continuarea drumului din sudul parcelei propus prin H.C.L. Arad nr.482/16.11.2020 și modificată cu H.C.L. Arad nr. 511/18.12.2020, propunerea mai multor accesuri în partea vestică, conform planșei anexate U03.1 CONCEPT PROPUS, introducerea terenului în intravilan, modificarea categoriei de folosință din arabil în curți construcții.

Amplasarea pe teren a construcțiilor se va face conform H.G.R. 525/1996, asigurându-se o retragere de minim H/2 față de limita de proprietate și se va avea în vedere că înălțimea construcțiilor să nu depășească distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, iar clădirile se vor retrage de la aliniament la o distanță egală cu diferența dintre acestea.

4.2.2. OBIECTIVELE PRINCIPALE PROPUSE PENTRU ACEASTĂ INVESTIȚIE

Inițiatorul prezentei documentații propune introducerea terenului în intravilanul municipiului Arad, modificarea categoriei de folosință a terenurilor din arabil în curți construcții și drumuri.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reglementarea de zonă cu funcțiuni mixte (servicii și comerț și depozitare) prin realizarea de construcții având regim maxim de înălțime P+3E, $h_{max}=21,00m$, alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajare spațiu verde și amplasare de elemente publicitare, platforme și amenajări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele tehnico-edilitare, împrejmuire și alte construcții conexe.

Prezentul P.U.Z. se corelează cu Planul Urbanistic General al municipiului Arad, urmărind integrarea în spațiul urban a clădirilor nou propuse.

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile.

Accesul și ieșirea autovehiculelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

4.2.3. BILANȚUL TERITORIAL AL INCINTEI STUDIAȚE

Nr. crt.	TEREN AFERENT C.F.. nr. 318113	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
				6.900,00	100,00
1	Suprafata construita	0	0	4.140,00	(max. 60,00%)
2	Suprafata construita desfasurata	0	0	14.490,00	-
3	Zone verzi	0	0	1.380,00/ 345,00	(min. 20,00% - servicii si comert) / (min. 5,00% - industrie)
	TOTAL GENERAL	6.900,00	100,00	6.900,00	100,00

Nr. crt.	INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ	EXISTENT	PROPUS
1	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) zonă industrie nepoluanta, depozitare și logistica	0.00%	60,00 %
2	Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) zonă industrie nepoluantă, depozitare și logistica	0.00	2.10
3	Regimul de înălțime	-	P+3E, Hmax=21,00m

4.2.4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESURILOR, PARCAJELOR ȘI UTILITĂȚILOR

În zonă există dotări de interes public:

- Drum de acces în municipiul Arad – DN7, Calea Radnei (Sud)
- Drumul de centură a municipiului Arad – E68 (Nord-Vest)
- LEA 110 kV , Rețele edilitare (Est)

Accesurile pe teren se vor realiza cu ajutorul drumului colector ce se racordează la DN7, drum colector propus și aprobat prin H.C.L. Arad nr.482/16.11.2020 și modificată cu H.C.L. Arad nr. 511/18.12.2020.

În incinta obiectivului se vor realiza: platforme și trotuare perimetral construcțiilor.

Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct din drumul colector, circulația în incintă, accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la obiectivele din incintă.

În incintă vor fi amenajate locuri de parcare pentru autorisme.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin racordare la rețeaua existentă din zonă, dacă nu este posibil se va realiza din surse locale prin forare.



Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră, iar de aici în rețeaua existentă din zona studiată. Dacă nu este posibil se vor realiza bazine vidanjabile în incinta studiată.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, cele de pe copertine și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte în rețeaua existentă în zonă.

Apele pluviale de pe platformele de parcare se vor deversa în separatorul de hidrocarburi. Din separatorul de hidrocarburi se vor evacua în canalizarea pluvială existentă din zonă.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu energie termică

Nu este cazul.

4.2.5. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII SAU DOTĂRI DE INTERES PUBLIC NECESARE

Regimul de înălțime maxim propus este de **P+3E, Hmax=21m**.

Nu se propun dotări de interes public.

4.2.6. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUME DE MARFĂ VEHICULE, EMISII DE NOXE

Nu este cazul

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent. La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează noi locuri de muncă și se asigură continuitatea dezvoltării zonei.

6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

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

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

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

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Accesul în amplasament se va realiza din drumul colector propus și aprobat prin H.C.L. Arad nr.482/16.11.2020 și modificată cu H.C.L. Arad nr. 511/18.12.2020, acesta fiind racordat la sensul giratoriu din Calea Radnei.



7. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea investiției este oportună, datorită situării amplasamentului în vecinătatea unor căi majore de circulație, Calea Radnei (DN7), viitoarea centură a Aradului (E68) și a unor zone de servicii și comerț și industrie, iar funcțiunile propuse relaționează cu tendința de dezvoltare și urbanizare a zonei. În proximitatea incintei studiate s-au realizat și alte Planuri Urbanistice Zonale cu funcțiuni similare, creând astfel o uniformitate urbanistică în zonă.

De asemenea interesul economic al investițiilor străine, naționale și locale pentru locație, constituie un avantaj pentru dezvoltarea unor activități economice ale zonei în detrimentul folosinței actuale a terenului, mai exact teren arabil, liber de construcții.

Întocmit
arh. Ela FALCĂ

Urbanism,
arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. – DE

