

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATELE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA LUCRĂRII:	<i>ELABORARE PUZ SI RLU – ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE: LOGISTICA, DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTA, SERVICII SI COMERT</i>
AMPLASAMENT:	Jud. ARAD,CF 348678 Arad, intravilan
BENEFICIAR:	S.C. ARBOTRANS CONSTRUCT S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	SC PRO ARHITECTURA SRL Arad, Str. Ioan Alexandru, Nr. 15, Jud. Arad Tel: 0742 111 197 e-mal: office@pro-arhitectura.ro
COORDONATOR URBANISM	ARH. GHEORGHE SECULICI
NUMĂR PROIECT	547/2021
DATA ELABORĂRII	2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

S.C. Arbotrans Construct S.R.L. în calitate de proprietar al terenului, conform extrasului C.F. atașat la prezenta documentație și inițiator al prezentei solicitări, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea modificării categoriei de folosință și propunerea funcțiunii terenului în zona cu funcțiuni mixta – servicii și comerț, industrie nepoluanta, depozitare și logistică.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. **2145 din 16.12.2022** eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru terenul situat în zona nordică a localității, conform CF nr. 348678 Arad.

Se propune reglementarea unei zone destinate funcțiilor mixte, mai exact zona pentru servicii și comerț, industrie nepoluanta, depozitare și logistică cu funcțiuni complementare.

Totodată se propune un acces în vestică, din drumul colector existent, conform planșei anexate U03 – CONCEPTUL PROPUȘ.

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.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru indicativ GM 010-2000

- Ordinul nr. 233/2016

1.3.2. Surse de fundamentare sau studii întocmite concomitent cu prezentul P.U.Z.:

Nu este cazul.

2. OPERAȚIUNI PROPUSE

2.1. AMPLASAMENT

Incinta studiată se afla în nordul municipiului Arad, identificată prin CF nr.: 348678 Arad, intravilan.

Vecinătăți:

- la Nord – Teren proprietate privată, nr. Cad.: 348677
- la Sud – Teren proprietate privată, nr. Cad.: 348679;
- la Est – Terenuri proprietate privată, nr. Cad.: 348683, 348682;
- la Vest – drum acces mun. Arad, proprietate publică, nr. cad.: 347488.

2.2. FOLOSINȚA ACTULĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Incinta studiată are suprafața totală de **10.009,00 mp**, conform CF nr. 348678 Arad, având o formă dreptunghiulară, cu lungimea la frontul stradal 76.99m și o lungime de 130.00m. În prezent, terenurile sunt lipsite de construcții și sunt proprietate privată S.C. ARBOTRANS CONSTRUCT 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. ARBOTRANS CONSRTUCT S.R.L.	348678 Arad	10.009,00	-	pasune	DA	

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

Incinta studiată se afla în sudul municipiului Arad, identificată prin CF nr.: 348678 Arad, intravilan.

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

Funcțiunile propuse sunt servicii și comerț, industrie nepoluantă, depozitare și logistică.

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 constructibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi;
- Reparcelarea terenurilor studiate.

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 = 10.009,00 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 = 50,00%;
C.U.T. max propus = 1.5;
S teren = 10.009,00 mp;
H. max. = 15,00 m;
Regim de inaltime = P+2E;
Sc max. = 5.004,50 mp;
Scd max. = 15.013,50 mp;

Spatii verzi = min. 15% (pentru zonele cu servicii si comert), min. 20% (pentru zonele cu industrie nepoluanta).

Număr minim locuri de parcare pt zona de servicii si comert:

- 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)

Suprafata de comert si servicii estimata este de 280mp desfasurati la parter si etajul 1 inspre strada, deci rezulta 2 locuri parcare clienti, 2 locuri parcare personal, 1 loc parcare stationare marfa.

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 schimbarea categoriei de folosinta din pasune in curti constructii.

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

4.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ



Zona de referință are locația în nordul municipiului Arad, identificată prin CF nr.: 348678 Arad, intravilan. În prezent, terenul este liber de construcții.

Vecinătăți:

- la Nord – Teren proprietate privată, nr. Cad.: 348677
- la Sud – Teren proprietate privată, nr. Cad.: 348679;
- la Est – Terenuri proprietate privată, nr. Cad.: 348683, 348682;
- la Vest – drum acces mun. Arad, proprietate publică, nr. cad.: 347488.

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 10.009,00 mp. Intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea accesului în partea vestică (Conform planșei anexate U03 Conceptul propus), modificarea categoriei de folosință din pasune în curți construcții.

Amplasarea pe teren a construcțiilor se vor face conform H.G.R. 525/1996, asigurându-se o retragere de minim 2.00m față de limita de proprietate și se va avea în vedere ca 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 modificarea categoriei de folosință a terenurilor din arabil în curți construcții și posibilitatea reparcelării zonei în maximum 12 parcele fără a fi nevoie de alt Plan Urbanistic Zonal.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reglementarea de zonă cu funcțiuni mixte (servicii și comerț, industrie nepoluantă, depozitare și logistică) prin realizarea de construcții având regim maxim de înălțime P+2E, $h_{max}=15,00m$, alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajare spațiu verde și amplasare elemente publicitare, platforme și amenajări tehnico – edilitare, racorduri la rețelele tehnico – edilitare și telele de incintă, 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 automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

Se păstrează următoarele zone de protecție :

Zona de protecție a liniei electrice aeriene din partea estică a terenului (LEA) – 37.00m.

4.2.3. Bilanțul teritorial al incintei studiate

Nr. crt.	TEREN AFERENT C.F. nr. 301883, 301882, 308609, 308549, 309087 Arad	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Suprafața construită	10.009,00	100,00	10.009,00	100,00
		0	0	5004,50	(max. 50,00%)



2	Suprafata construita desfasurata	0	0	400.000,00	-
3	Zone verzi	0	0	2.003,50/ 1.502,00	(min. 20,00% - industrie) / (min. 15,00% - servicii si comert)
TOTAL GENERAL		10.009,00	100,00	10.009,00	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 si logistica	0.00%	50,00 %
2	Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) zonă industrie nepoluantă, depozitare și logistiă	0.00	1,50
3	Regimul de înălțime	-	P+2E, Hmax=15,00m

4.2.4. Reglementări privind asigurarea acceselor, parcajelor și utilităților

În zonă există dotări de interes public:

- Drum colector in partea estica
- LEA (20kV), Rețele edilitare;

Accesul pe teren se va realiza din drumul colector aflat in partea vestica a incintei.

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

Circulatia autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct din drumul colector; accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă.

Pe parcela studiata vor fi amenajate locuri de parcare pentru autoturisme.

Alimentarea cu apă

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

Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere îngropate în pământ se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră și se vor deversa în statia de pompare propusă, 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 într-un bazin de retenție cu grup de pompare.

Apele pluviale de pe platformele de parcare se vor deversa în separatorul de hidrocarburi. Din separatorul de hidrocarburi se vor evacua în bazinul de retenție cu grup de pompare. Prea-plinul bazinului de retenție se va deversa în canalizarea pluvială existentă din zonă, daca exista.



Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrica a noilor obiective propuse a se construi în incinta studiată este necesară amplasarea unui post de transformare în anvelopă și alimentarea acestuia de la rețeaua existenta in zona.

Alimentarea cu energie termică

Se va realiza prin intermediul unor pompe de căldură electrice, amplasate în exteriorul clădirilor, circulația aerului făcându-se prin tubulaturi sau se va realiza prin bransarea posibila rețea existenta in zona.

4.2.5. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Regimul de înălțime maxim propus este de **P+2E, Hmax=15,00m.**

Nu se propun dotări de interes public.

4.2.6. Capacități și indicatori maximali pentru volumele 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

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați

Investiția va fi finanțată din fonduri private, iar acestea vor fi alocate astfel: cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor 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 pe amplasament se va realiza prin realizarea unui acces in partea vestica din drumul colector existent.

7. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea investitiei este oportună, datorită situării amplasamentului în vecinătatea Centurii de Nord a mun. Arad, parcela fiind usor accesibila, iar funcțiunile propuse realationeaza cu tendinta de dezvoltare si urbanizare a zonei. In proximitatea incintei studiate s-au realizat si alte Planuri Urbanistice Zonale cu functiuni complementare, creand astfel o completare urbanistica in zona.

Întocmit
arh. Ela FALCĂ

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