

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

1.1. DATELE DE CUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA PROIECTULUI	„P.U.Z. și R.L.U. ÎN SCOPUL CONSTRUIRE STAȚIE DE BETOANE, PLATFORMĂ DEPOZITARE, SEDIU BIROURI, ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE VERITICALĂ, ÎMPREJMUIRE, ACCES, LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE ÎN INCINTĂ, RACORDURI LA UTILITĂȚI”
AMPLASAMENT	Extravilan, Municipiul Arad, conform extras de CF nr. 362222, Jud. Arad
BENEFICIAR	Vlad Grigore
PROIECTANT GENERAL	S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@pro-arhitectura.ro
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI
FAZA	STUDIUL DE OPORTUNITATE
DATA ELABORĂRII	2022

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Beneficiarul lucrării, în calitate de proprietar al terenului ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificat prin C.F. 362222, situat în extravilanul municipiului Arad, județul Arad, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii terenului în intravilan și modificarea categoriei de folosință a acestuia din teren arabil, extravilan în curți construcții intravilan.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1747 din 3.10.2022, eliberat de către Primăria Municipiului Arad pentru terenul situat în zona de nord a municipiului Arad.

Se propune reglementarea zonei pentru funcțiuni de producție, 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.M. Arad 502/2018.

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 află în nordul municipiului Arad, identificată prin C.F. nr. 362222 Arad, extravilan.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – Teren proprietate privată, identificabile prin C.F. nr. 338473;
- la Sud – Teren proprietate privată, identificabile prin C.F. nr. 338487;
- la Est – Teren proprietate privată, identificabil prin CF nr. 362223;
- la Vest – Drum communal DC1302

2.2. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Incinta studiată are o suprafață totală de 16.613,00 mp, conform extrasului C.F. nr. 362222 Arad, având o formă rectangulară, cu o lungime a frontului stradal de 61,94 m. În prezent pe latura de vest a terenului, paralel cu drumul DC1302 se află un rand se stâlpi de beton care suțineau rețeaua de termoficare.

Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință	Intravilan	Observatii/Referinte
1	Vlad Grigore	362222 Arad	16.613,00	1351/1/2	arabil	NU	Lot 1

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

Incinta studiată se află în nordul municipiului Arad, identificată prin C.F. nr. 362222 Arad, extravilan.

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

Funcțiunea propusă pe amplasament este de producție și depozitare, iar investițiile pe teren se referă la:

- Asigurarea accesului pe 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 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 = 16.613,00 mp

H.max. existent = 0,00 m

Situația propusă :

P.O.T. max. propus = 60,00%;

C.U.T. max propus = 1,8;

S teren = 16.613,00 mp;

H. max. = 12,00 m, cu depășiri accidentale impuse tehnologic;

Regim de inaltime = P+2E;

Spatii verzi = min. 20% (pentru zonele cu industrie) - conform prevederilor din HCL nr. 572 din 26.10.2022, se vor planta arbori în raport de 1/50 (buc/mp) cu suprafața minimă de spațiu verde.

Numărul minim de locuri de parcare pentru zonă industrială conform H.G.R. 525/1996 :

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.

Conform prevederilor din HCL nr. 572 din 26.10.2022, se vor planta arbori în raport de 1/4 (buc/locuri de parcare) cu numărul locurilor de parcare.

3.2. SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Se propune introducerea terenului în intravilanul Municipiului arad și schimbarea categoriei de folosință a acestuia din arabil în curți construcții.

4. MODUL DE INTEGRARE A INCEȘTIȚIEI ÎN ZONĂ/OPERAȘIUNI PROPUSE ÎN ZONĂ

4.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Incinta studiată se află în nordul municipiului Arad, identificată prin C.F. nr. 362222 Arad, extravilan.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – Teren proprietate privată, identificabile prin C.F. nr. 338473;
- la Sud – Teren proprietate privată, identificabile prin C.F. nr. 338487;
- la Est – Teren proprietate privată, identificabil prin CF nr. 362223;
- la Vest – Drum comunal DC1302.

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 16.613,00 mp. Investițiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea unui acces (intrare și ieșire autovehicule din/în incintă) și va traversa spațiul verde de protecție a drumului comunal DC1302 aflat în vestul parcelei. Accesul în incintă este gabaritat astfel încât să permită accesul și ieșirea autocamioanelor din incintă.

Amplasarea pe teren a construcțiilor se va face conform planșei de reglementări urbanistice **U02.1 Reglementări Urbanistice - Zonificare**, asigurându-se o retragere minimă față de limita de proprietate egală cu jumătate din înălțimea construcțiilor. Retragera obligatorie față de limitele de proprietate trebuie să fie de cel puțin 2,00 m, exceptând frontul stradal, unde se va respecta retragerea impusă de zona de siguranță a drumului comunal DC 1302, retragerea va fi de minimum 18,00 m de la axul drumului.

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 industrială (zonă producție și depozitare) prin realizarea de construcții având regim maxim de înălțime P+2E, $h_{max}=12,00m$, 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, împrejurire 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 iesirea 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. 362222	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
		16.613,00	100,00	16.613,00	100,00
1	Suprafață construită	0	0	9.967,80	(max. 60,00%)
2	Platforme și circulații	0	0	3.322,60	20%
3	Zone verzi	0	0	3.322,60	(min. 20,00% - industrie)
	TOTAL GENERAL	16.613,00	100,00	16.613,00	100,00

Nr. crt.	INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ	EXISTENT	PROPUȘ
1	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) zonă producție și depozitare	0.00%	60,00 %
2	Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) zonă producție și depozitare	0.00	1,80
3	Regimul de înălțime	-	$H_{max, cornișă} = 12,00m$

4.2.4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESURILOR, PARCAJELOR ȘI UTILITĂȚILOR

Accesul pe teren se va realiza de pe drumul DC1302. În incinta imobilului se vor realiza: platforme, parcaje și trotuare perimetral construcțiilor.

Circulația autovehiculelor se va organiza 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.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, dacă acest lucru 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 racordul nu este posibil se va solicita avizul ANIF pentru degajarea apelor menajere uzate în canalul HCN 1638. În cazul în care nu se obține un răspuns pozitiv de la avizatori, 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, dacă racordul nu este posibil se va solicita avizul ANIF pentru degajarea apelor pluviale în canalul HCN 1638. În cazul în care nu se obține un răspuns pozitiv de la avizatori, se vor realiza bazine vidanjabile în incinta studiată.

Alimentare 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

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 SUPORTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE 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

Nu este cazul.

7. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea investiției este oportună datorită dezvoltării profilului industrial ce a luat amploare în zonă, funcțiunea propusă relaționează cu tendința de dezvoltare și urbanizare a zonei. În proximitatea incintei studiate s-au realizat și alte Planuri Urbanistice Zonale cu funcțiuni similar, generând astfel o uniformitate urbanistică.

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