

MEMORIU TEHNIC - EXPLICATIV

01. OBIECTUL PROIECTULUI

- Denumirea proiectului: **"PUZ ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ"**
- Amplasament: **Jud. Arad, Municipiul Arad,
C.F. nr. 330481, 330470, 330463, 330457, 330450,
330515, 347300, 343938, 330219, 343940, 330196,
343935, 330424, 343936 Arad**
- Beneficiar: **LUCA PETRU ADRIAN SI LUCA ANA**
- Proiectant general: **S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L
TIMIȘOARA, STR. NORMA, NR. 4, JUD. TIMIȘ
TELEFON: 0757 916 351**
- Faza de proiectare: **P.U.Z.**
- Data: **FEBRUARIE 2023**

02. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE.

Prezenta documentație de urbanism a fost realizată în urma solicitării beneficiarului LUCA PETRU ADRIAN, în calitate de proprietar al terenurilor, conform extraselor C.F. nr. 330481, 330470, 330463, 330457, 330450, 330515, 347300, 343938, 330219, 343940, 330196, 343935, 330424, 343936 Arad, atașate la prezenta documentație, și ca inițiator al prezentei solicitări, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării de zonă industrială nepoluantă, depozitare și logistică. Terenurile au o suprafață de 895 348,00mp conform extraselor C.F.

Elaborarea acestei documentații are la bază Certificatul de Urbanism nr. 133 din 10.02.2023, eliberat de către Municipiul Arad, județ Arad.

Prin această documentație este propusă reglementarea și dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a terenului extravilan având categoria de folosință arabil, în zonă industrială nepoluantă, depozitare și logistică. Totodată, această documentație prevede și rezervarea suprafețelor de teren necesare acceselor, conectarea acestora la circulațiile existente și realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Zona studiată cuprinde preponderent terenuri aflate în extravilan, cu funcțiunea de arabil. Tendința este de schimbare a destinației agricole cu funcțiuni de **INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ**. **Cele două motoare ale schimbării** sunt Parcul Industrial Vest, cu tendința de extindere spre nord și vest și poziția favorabilă tangență la artera importantă DN7 și în proximitatea autostrăzii A1.

Incinta reglementată alături de terenurile aflate în proprietatea beneficiarului se adaugă

canalele de desecare adiacente (care vor fi traversate cu podețe reversibile) și drumurile de exploatare existente. Suprafața totală a **incintei reglementate** este de 907 008,00 mp, va cuprinde terenurile domnului Luca Petru-Adrian conform extraselor C.F. nr. 330481, 330470, 330463, 330457, 330450, 330515, 347300, 343938, 330219, 343940, 330196, 343935, 330424, 343936 Arad, cât și drumurile de exploatare conform extraselor C.F. nr. 330428, 330217, 330201, 330252, 330240, 330241, 330448 Arad.

Intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea acceselor din DN7.

Intervențiile din afara incintei se referă la racorduri la rețelele edilitare.

Se vor extinde rețelele edilitare existente în zonă pentru a deservi viitoarele construcții propuse.

Aceste terenuri sunt prevăzute a fi lotizat în 10 parcele distincte, ce vor deservi zona industrială nepoluantă, depozitare și logistică, precum și zone verzi amenajate.

03. INDICATORII PROPUȘI

Conform cerințelor beneficiarilor pe terenurile supuse reglementărilor se dorește realizarea a trei zone cu funcțiuni diferite:

Zona funcțională Z1: Industrie nepoluantă, depozitare și logistică

Zona funcțională Z2: Căi de circulație

Zona funcțională Z3: Zonă rezervată pentru construire drum expres Arad-Oradea

Zona funcțională Z1: va cuprinde industrie nepoluantă, depozitare și logistică, este compusă din 6 parcele, parcela nr. 1, 2, 3, 4, 5 și parcela nr. 6 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

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

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

H. max. = 20,00 m

Spatii verzi = min. 20%

P+2E

Se propune reglementarea unei zone industriale nepoluantă, zona de producție, servicii depozitare și logistică, cu amenajările aferente, în vederea autorizării lucrărilor de construire pentru:

- Construcții pentru industrie nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică;
- Regim maxim de înălțime P+2E, H max = 20 m;
- Împrejmuire perimetrală parțială; Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 6,00m;
- Amenajarea accesului;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- Împrejmuire.

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.

Conform **HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad se vor respecta următoarele cerințe:

Construcții industriale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții comerciale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții de cult:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare)

Construcții administrative:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare)

Zona funcțională Z2: va cuprinde zona de căi de comunicație și este compusă din 2 parcele, parcele cu nr. 7 și 8. Pe această teren se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare, mobilier urban și edilitare.

- Parcela cu nr. 7 v-a asigura accesul din DN7 la Km 554+864
- Parcela cu nr. 8 v-a asigura accesul din DN7 la Km 553+733 și v-a asigura subtraversarea viaductului care face legătura între autostrada A1 și drumul național DN7.

Subtraversarea se va face pe Drumul de exploatare De 606 cu nr. cad. 330240. Totodata Parcela nr. 8 va largi drumul DJ682F, așa încât s-a redimensionat DE 608 la un profil de două benzi de circulație împreună cu amenajările necesare și se propune realizarea unei conectivități cu drumul amplasat pe limita de proprietate sudică, printr-o girație.

- Profilul stradal din limita sudică va fi constant cu o lățime de 16 m, asigurând două benzi de circulație.

Zona funcțională Z3: va cuprinde zonă rezervată pentru construire drum expres Arad-Oradea și este compusă din 2 parcele, parcelele cu nr. 9 și 10. Pe aceste terenuri este interzisă construirea până la aprobarea coridorului de expropriere pentru cauză de utilitate publică aferent viitorului drum Expres Arad-Oradea.

Accesele pe parcelele noi propuse se vor face din drumurile propuse din Z2 și prin traversarea canalelor de desecare adiacente prin podețe reversibile.

Amplasarea construcțiilor noi pe parcelele destinate atât serviciilor și comerțului cât și industriei și depozitării, se face cu o retragere de **4 m** față de aliniament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasare in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor, acolo unde acestea au un lateral, se va face cu o retragere de minim 4 m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelei, acolo unde acestea au o limită posterioară se va face cu o retragere de minim 10 m.

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă a se face cu respectarea unei distanțe de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimii clădirii celei mai înalte

Regulii cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul pe amplasament se va face din DN7 Arad-Nadlac la Km 554+864 și la Km 553+733, aceste accese au fost avizate de catre CNAIR prin avizul cu nr. 92/45896 din 28.06.2018.

În incinta obiectivului se vor realiza: platforme și trotuare perimetral clădirilor. Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: circulația în incintă; precum și accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă.

În incinta vor fi amenajate locuri de parcare în conformitate cu prevederile anexei nr. 5 la R.G.U., aprobat prin HGR nr. 525/1996.

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

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m² , un loc de parcare la 25 m² ;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m² , un loc de parcare la 150 m² ;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m² , un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

BILANȚ TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată	907008,00	100,00%	907008,00	100,00%
Teren arabil în extravilan	895348,00	100,00%	0,00	0,00%
Drumuri de exploatare	11600,00	100,00%	0,00	0,00%
Zona Funcțională Z1 - INDUSTRIE NEPOLUANTA, LOGISTICA, DEPOZITARE	0,00	0,00%	664069,00	72,22%
Zona Funcțională Z2 DRUMURI / CAI DE COMUNICATII	0,00	0,00%	32241,00	3,55%
Zona Funcțională Z3 ZONA REZERVATA PENTRU DRUM EXPRES ARAD-ORADEA	0,00	0,00%	210698,00	23,23%

BILANȚ TERITORIAL - Zona Funcțională Z1 (U03 – POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICA)				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arie Zona Funcțională Z1	0,00	0,00%	664069,00	100,00%
Suprafata construita P.O.T. max - 60% C.U.T. max - 1.8 H. max - 20.00m P+2E	0,00	0,00%	251 976,50	37,94%
Suprafata circulatii carosabile, pietonale, parcaje si platforme	0,00	0,00%	228 442,00	34,40%
Suprafata spatiu verde Minim 20%	0,00	0,00%	183 650,50	27,66%

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

Zona studiată face parte din UTR 70 fiind situat în apropiere de DN7 Arad - Nădlac, una din principalele cai de ieșire spre vama Nădlac. Totodată terenul este străbatut de brațul de descarcare de pe autostrada A1, care va face legătura cu viitorul drum Expres Arad- Oradea

Terenul studiat beneficiază de o infrastructură rutieră deosebită, în partea de Nord fiind mărginit de DN7 Arad- Nădlac, în partea de Sud, în proximitate, se afla autostrada A1 și este străbatut de brațul autostrăzii A1 care face legătura cu viitorul drumul Expres Arad-Oradea.

Conform solicitărilor beneficiarilor acestui proiect, pe terenul studiat se prevede realizarea a patru zone cu funcțiuni diferite, după cum urmează:

Zona funcțională Z1: Industrie nepoluantă, depozitare și logistică

Zona funcțională Z2: Căi de circulație

Zona funcțională Z3: Zonă rezervată pentru construire drum expres Arad-Oradea

05. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Asemenea întregului județ Arad și zona Municipiului Arad se află într-un important proces de dezvoltare pe toate planurile.

Din punct de vedere economic, municipiul Arad este considerat a fi unul dintre cele mai bogate orașe din România, fiind reședință de județ, bine dezvoltată datorită mediului economic și de afaceri local, beneficiind de o poziționare excelentă față de Municipiul Timișoara, dar și față de granița cu Ungaria.

Mediul de afaceri local este unul prolific în comparație cu cel al altor comune din România, iar domeniile de activitate desfășurate în localitate sunt dintre cele mai variate: agricultură, comerț, servicii (hoteliere, medicale, transport, bancare, imobiliare, etc.).

Din punct de vedere social, putem afirma faptul că zona studiată are parte de o importantă dezvoltare și în acest domeniu.

06. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați:

Costurile investiției propuse a fi realizată pe terenul studiat vor fi suportate, din fonduri private, de către beneficiarii PUZ-ului. Cheltuielile cuprinse în proiect sunt următoarele

- cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice
- cheltuieli de exploatare
- amenajarea de accese carosabile
- sistemul de circulații, care ulterior se va ceda domeniului public

- asigurarea utilităților prin racordarea la utilitățile edilitare aflate în zonă

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

Nu este cazul.

**Întocmit,
S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.**

arh. Feier Raul