

MEMORIU TEHNIC

- Piese scrise-

1. DATE GENERALE

Denumirea proiectului:	ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII
Proiect nr. / data	68 /2023
Amplasament:	Extravilan ARAD, DJ 682, jud. ARAD
Proiectant:	S.C GEOMETRICA S.R.L
Beneficiar:	HODREA EMIL
Categoria de importantă:	C
Clasa de importantă:	III
Zona seismică conf. P100-1/2006:	Zona seismică cu $ag=0,16g$; $Tc=0,7$ sec.

Prezenta documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 rep. art.32 alin. Lit. C), Legii nr. 50/1991 rep, HGR nr. 525/1996 , Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM 010-2000, precum și în baza Certificatului de Urbanism nr. 28 din 05.01.2024, emis de Primăria Municipiului Arad.

2. PREZENTAREA INVESTITIEI

Principala funcțiune propusa pentru sit-ul in cauza este cea de ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII. Se propune unificarea celor 2 parcele existente si reimpartirea suprafetei de teren rezultate in 8 parcele, 7 dintre ele destinate construirii de hale cu funcțiunea de: servicii, depozitare sau productie industrie nepoluanta, si cea de-a VIII-a pentru drumul de acces in incinta. Regimul maxim de inaltime va fi P+2E , cu o inaltime maxima a cladirilor de 20m. Suprafata totala a terenului ce urmeaza a fi reglementata este de 49.213mp.

Zona ce urmeaza a fi studiata in cadrul PUZ se afla in extravilanul municipiului Arad, adiacent DJ 682 - Zadareni, intr-o zona aflata in plina dezvoltare .

Accesul in incinta se va realiza direct din DJ 682 prin intermediul unei intersectii noi cu o latimea de minim 7m. In zona adiacenta DJ 682 exista toate utilitatile necesare investitiei, respectiv: apa potabila, canalizare menajera si energie electrica.

In interiorul loturilor se vor realiza platforme betonate si parcaje destinate autoturismelor si autospecialelor, precum si zone verzi amenajate si circulatii pietonale conform HGR 525/1996. Grosimea si structura straturilor rutiere se va stabili in urma dimensionarii sistemului rutier, avandu-se in vedere datele studiului geotehnic, precum si traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale si longitudinale proiectate pe carosabil (minim 2.50%) conduc apele de suprafata spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere. Imbracamintea de trotuare va fi alcatuita in principiu din pavele asezate pe pat de nisip, incadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversala va fi de 2%.

Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei, fara afectarea domeniului public. Nu se vor realiza dotari de interes public.

Conform HGR525/96, zonele verzi amenajate trebuie sa ocupe minim 20% din suprafata fiecatui lot .

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte conditiile si distantele minime prevazute de legislatia in vigoare si de Codul Civil. . Se vor respecta retragerile minime obligatorii generate de zona de protectie a liniei de cale ferata CFR, a utilitatilor existente in zona, cat si zona de protectie a drumului judetean DJ 682. Se vor respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu prevazute de legislatia in vigoare. Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel incat sa fie asigurat potentialul de dezvoltare pentru zonele invecinate.

Constructiile propuse urmeaza sa se racordeze la utilitatile existente in zona (apa potabila, canalizare menajera, energie electrica), prin extinderea retelelor de alimentare acolo unde este cazul.

Se vor face lotizari noi si se va crea un acces direct din DJ 682 .

3. INDICATORI PROPUȘI

Regimul de inaltime maxim propus va fi de P+2E

POT_{existent}=0,00%

POT_{propus}=45,00%

CUT_{existent}=0,00

CUT_{propus}=1,20

4. MODUL DE INTEGRARE IN ZONA

Terenul luat in studiu apartine beneficiarului nostru HODREA EMIL, care doreste sa dezvolte pe terenul in cauza o ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII .Terenul are o suprafata de 49.213mp si este identificat prin CF nr. 364374 si CF nr. 364375, fiind situat in extravilanul municipiului Arad adiacent DJ 682.

Pe terenul in cauza, din punct de vedere al regimului juridic si al modului actual de folosinta, beneficiarul intentioneaza sa dezvolte, in cadrul actualului PUZ, o ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII.

In momentul de fata terenul in cauza este grevat de mai multe zone de protectie, respectiv o zona de protectie a liniei de cale ferata aflata in apropierea limitei sudice a terenului, o zona de protectie a drumului judetean DJ 682 situat la limita nordica a terenului si o zona de protectie a liniei electrice aeriene ce traverseaza terenul tot in zona nordica. In cadrul PUZ se vor respecta distantele de protectie impuse de catre detinatorii de utilitati ce vor fi specificate in avizele de specialitate, precum si retragerile minime obligatorii generate de zona de protectie a liniei de cale ferata CFR si a drumului judetean DJ 682.

5. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITATII SI RELATIA CU VECINATATILE

Beneficiarul doreste sa dezvolte o zona destinata dezvoltarii industriei nepoluante, serviciilor de depozitarii, cu toate dotarile necesare unei astfel de zone, investitia urmand a se face din fonduri private.

Accesul in incinta se va realiza direct din DJ 682 prin crearea unei noi intersectii.

Realizarea propunerilor preconizate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal se incadreaza in categoria lucrarilor de reabilitare si valorificare a unui teren situat intr-o zona aflata in plina dezvoltare, pozitionata in apropierea Municipiului Arad, in zona sud-vestica.

6. CATEGORII DE COSTURI

a) Investitori privati: - investitia se va realiza in intregime din fonduri private.

b) Autoritati publice locale: - nu vor fi implicate in nici un fel de costuri

Întocmit,
Arh. Dinulescu Nicoleta