



S.C. GEOMETRICA CONSTRUCT S.R.L.

310084 Arad, str. Gh. Sincai, nr. 2-6; tel./fax: 0257-211400; tel.: 0722-247559, 0722-970792; www.geometrica.ro
Nr. Inreg. R. C.: J02/64/2005; CUI R17119120; Cont: RO 54 BTRL 00201202190569xx Banca Transilvania Arad

MEMORIU TEHNIC

- Piese scrise-

1. DATE GENERALE

Denumirea proiectului:	ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII
Proiect nr. / data	80 /2024
Amplasament:	DN 79 extravilan ARAD, jud. ARAD
Proiectant:	S.C GEOMETRICA CONSTRUCT S.R.L
Beneficiar:	SC WESTEND ESTATE SRL, SC FOOD TRADE COMPANY SRL
Categoria de importanță:	C
Clasa de importanță:	III
Zona seismică conf. P100-1/2013:	Zona seismică cu $a_g=0,20g$; $T_c=0,7$ 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. 1206 din 26.07.2024, emis de Primăria Municipiului Arad.

2. PREZENTAREA INVESTITIEI

În momentul de față terenul în cauză are destinația de teren arabil în extravilan. Zona ce urmează a fi studiată în cadrul PUZ se află în extravilanul municipiului Arad, în apropiere de DN 79, în partea de nord-est a municipiului, într-o zonă aflată în plină dezvoltare.

Terenul luat în studiu este proprietate privată a beneficiarilor noștri SC WESTEND ESTATE SRL, SC WESTENT INVESTMENT GROUP SRL conform extraselor de carte funciare CF nr. 342922, CF nr. 350209, CF nr. 345577, CF nr. 345573, CF nr. 345570, respectiv CF nr. 345583 . Terenul are o suprafață totală de 53.571mp, fiind situat în extravilanul municipiului Arad, în partea de nord-est a acestuia.

Pe terenul în cauză, din punct de vedere al regimului juridic și al modului actual de folosință, beneficiarii intenționează să dezvolte, în cadrul actualului PUZ, o ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE SI SERVICII. În momentul de față terenul în cauză are destinația de teren arabil în extravilan.

În cadrul PUZ se vor respecta distanțele de protecție impuse de către detinatorii de utilități ce vor fi specificate în avizele de specialitate. În momentul de față terenul în cauză are destinația de teren arabil în extravilan nereglementat urbanistic și este grevat de două zone de protecție: cea a rețelei de distribuție gaze naturale aparținând Transgaz și cea a liniilor electrice de înaltă tensiune aparținând Transelectrica. Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte condițiile și distanțele minime prevăzute de legislația în vigoare și de Codul Civil.

Accesului auto și pietonal, este asigurat de cai de circulație existente în zonă, din DN 79 prin intermediul unui drum colector și apoi pe o stradă nouă creată executată deja în baza unui PUZ aprobat anterior. În interiorul incintei se vor realiza platforme betonate și parcaje destinate autospecialelor de tonaj greu, parcaje destinate autoturismelor angajaților și vizitatorilor, precum și zone verzi amenajate și circulații pietonale. Parcarea autovehiculelor se va face doar în interiorul incintei, fără afectarea domeniului public.

Conform HGR525/96, zonele verzi amenajate trebuie să ocupe minim 20% din suprafața fiecărui lot în parte .

Construcțiile propuse urmează să se racordeze la utilitățile existente în zona (apa potabilă, curent electric, gaze naturale), prin extinderea rețelelor de alimentare acolo unde este cazul. Zona nu dispune de rețea de canalizare, evacuarea apelor uzate menajere realizându-se în rezervoare vidanjabile amplasate pe fiecare lot în parte la o distanță minimă de 10m față de clădiri. Evacuarea apelor pluviale se va face direct la teren.

Se propune realizarea de lotizări noi. Nu se vor prevedea construcții în zona de protecție a rețelei de distribuție gaze naturale și a liniilor electrice de înaltă tensiune.

Realizarea acceselor, drumurilor și extinderea utilitatilor se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor PUZ.

Se propune realizarea unui prospect stradal continuu, pe toată lungimea terenului propus spre reglementare, pt. drumul de exploatare DE 127, identificat prin CF. nr. 305556 – Livada. Aceasta se va realiza prin alocarea unei zone de rezervă teren cuprinsă între limita actuală de proprietate și o paralelă dusă la 2,00m față de axul drumului de exploatare, pt o posibilă lărgire și modernizare a acestuia. Astfel va fi facilitat accesul utilajelor agricole în zona T21-A128 din extravilanul UAT Livada.

Drumurile de incintă se vor realiza astfel încât să permită accesul în interiorul tuturor parcelor propuse. Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul fiecărui lot în parte, numărul locurilor de parcare stabilindu-se în conformitate cu prevederile HGR525/96. Parcarile necesare funcțiunilor propuse se vor realiza în interiorul loturilor, fără afectarea domeniului public.

Nu se vor realiza dotări de interes public.

3. INDICATORI PROPUȘI

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

POT_{existent}=0,00%

POT_{propus}=50,00%

CUT_{existent}=0,00

CUT_{propus}=1,20

4. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONA

Pe terenul în cauză, din punct de vedere al regimului juridic și al modului actual de folosință, beneficiarii intenționează să dezvolte, în cadrul actualului PUZ, o ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE ȘI SERVICII. În momentul de față terenul în cauză are destinația de teren arabil în extravilan. Pe teren nu există construcții.

În cadrul PUZ se vor respecta distanțele de protecție impuse de către detinatorii de utilități ce vor fi specificate în avizele de specialitate. În momentul de față terenul în cauză are destinația de teren arabil în extravilan nereglementat urbanistic și este grevat de două zone de protecție: cea a rețelei de distribuție gaze naturale aparținând Transgaz și cea a liniilor electrice de înaltă tensiune aparținând Transelectrica.

5. CONSECINTE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL LOCALITĂȚII ȘI RELATIA CU VECINĂTĂȚILE

Beneficiarii intenționează să dezvolte, în cadrul actualului PUZ, o ZONA INDUSTRIE NEPOLUANTA, DEPOZITARE ȘI SERVICII, cu toate dotările necesare unei astfel de construcții, investiția urmând a se face din fonduri private.

Accesul în incintă se va realiza pe calea de circulație existente în zona, din DN 79 prin intermediul unui drum colector și apoi pe o stradă nouă creată executată deja în baza unui PUZ aprobat anterior.

Realizarea propunerilor preconizate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal se încadrează în categoria lucrărilor de dezvoltare a zonei industriale deja existente, amplasată în extravilanul municipiului Arad, în partea de nord-vest, în apropiere de DN79.

6. CATEGORII DE COSTURI

a) Investitori privați: - investiția se va realiza în întregime din fonduri private.

b) Autorități publice locale: - nu vor fi implicate în nici un fel de costuri

Întocmit,
Arh. Dinulescu Nicoleta