

Beneficiar : EU RO SPEED s.r.l.
Denumire proiect : D.A.O. – Unitate logistică și dotări suport / Arad , Zona Industrială Sud, f.n.
Număr proiect : 301 / 2023
Faza proiect : A.O.
Proiectant general : s.c. OBIECTIV s.r.l. s.r.l.

DOCUMENTAȚIE AVIZ DE OPORTUNITATE **MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

I. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

I.a Date de identificare

I.a.1 Denumirea investiției : Unitate logistică și dotări suport
Arad/ Zona Industrială Sud , f.n.
I.a.2 Beneficiar : EU RO Speed s.r.l.
I.a.3 Proiectant general : S.C. Obiectiv s.r.l. s.r.l.
Proiectant urbanism : PBG Line Influence s.r.l.
Rețele edilitare : s.c. Simvera s.r.l.
ing. Mihaela Ciurăscu
teh. Veronica Ferenți
s.c. Noras Project s.r.l.
ing. Florin Șandru

I.b Situația existentă

I.b.1 Încadrare în teritoriul localității

Terenul a cărui reglementare face obiectul acestei documentații se află situat în intravilanul municipiului Arad , în Zona industrială Sud. Terenul face parte din zona care a făcut obiectul HCLM nr. 59/29.03.2005 de aprobare a P.U.Z. Calea Zădăreni - Arad , elaborat de s.c. Stacons s.r.l. .

Limita de sud a terenului este constituită de calea ferată Arad – Periam , aceasta constituind limita de sud a teritoriului intravilan al municipiului. La est amplasamentul reglementat se învecinează cu o parcelă de teren care constituie zona de protecție a unei linii aeriene de înaltă tensiune . La vest terenul se învecinează cu albia unui pârâu (Hc 2442) cu debit intermitent. Acesta constituie în prezent limita teritoriului intravilan . La nord amplasamentul se învecinează cu două parcele de teren , în prezent libere de construcții.

Accesul pietonal și rutier se face dinspre nord prin intermediul unui drum de racord cu traseul intravilan al DJ 682 Arad – Secusigiu – limita județ Timiș. Drumul județean are rezervată o porțiune de teren egală cu lățimea zonei de protecție , destinată măririi capacității

de trafic a acestuia. Lucrările aferente racordului se află situate pe acest teren. Racordul se face printr-o intersecție în T , cu relație dreapta/stânga conformă normelor .

Cu aliniament la DJ 682 și drumul de racord la acesta se află amplasate două unități economice . Bloom Plast s.r.l. (producție) și Sull Trans s.r.l. (transporturi)

Terenul care face obiectul acestei documentații este compus din trei parcele , notate în Cartea Funciară după cum urmează :

- CF nr. 364 749 – Arad , S = 17.511 mp
- CF nr. 364 602 – Arad , S = 22.597 mp
- TOTAL , S = 40.108 mp, rotund 4,01 ha

Terenul are în prezent folosința de pășune în intravilan. Destinația funcțională conform P.U.Z. – Calea Zădăreni – Arad , este de industrie/depozitare.

I.b.2 Elemente ale cadrului natural

Partea situată la sud de râul Mureș a teritoriul u.a.t. Arad face parte din Câmpia Vingăi . Această câmpie are în zona Aradului o pantă orientată spre nord (Lunca Mureșului) ceea ce face ca pâraiele care izvorăsc din coastele văilor care brăzdează câmpia să curgă în această direcție , vărsându-se în râul Mureș . Amplasamentul este mărginit la vest de un astfel de pârâu al cărui debit este intermitent.

Terenul este convențional plat, cu o mică denivelare, spre vest , în zona albiei pârâului menționat anterior.

În zona amplasamentului vegetația arboricolă este compusă din tufe de porumbar și răchită , mai ales în vecinătatea pârâului de la limita de vest. Pe terenul limitrof căii ferate se află o vegetație crescută spontan formată din specii invazive (porumbar, răchită, salcâm). Vegetația arboricolă este crescută spontan datorită faptului că terenul nu a fost utilizat. Ea nu are valoare peisagistică sau economică.

Amplasamentul nu face parte din teritorii care sunt incluse în sistemul ariilor protejate Natura 2000.

Prin studiul geotehnic întocmit de către s.c. Dromcons s.r.l. s-a pus în evidență următoarea stratificație a terenului din zona reglementată :

- până la – 0,40 m - Sol vegetal
- de la – 0,40 m la – 2,00 m - Argila maronie plastic-vârtoasa tare;
- de la – 2,00 m mai departe stratul continua.

La data efectuării forajului nu a fost interceptată pânza freatică până la adâncimea de 2,00 m. Studiul geotehnic apreciază că nivelul apei freactice este direct legat de nivelul apelor râului Mureș , dar și de cantitățile de ape meteorice căzute în zonă.

Din punct de vedere seismic comuna Sânandrei se situează conform Normativ P100-1/2013 într-o zonă care pentru IMR 475 ani are perioada de colț , $T_c = 0,7$ sec, și un coeficient seismic $a_g = 0,20$ g pentru gradul 6 de intensitate seismică.

Adâncimea de îngheț este de 70-80 cm față de suprafața solului.

I.b.3 Circulația

Terenul pe care urmează să fie dezvoltată investiția are asigurat accesul prin intermediul unui drum de legătură care se racordează la DJ 682 prin intermediul unei intersecții cu relație dreapta/stânga. Racordarea se face pe terenul rezervat extinderii prospectului pe care îl are drumul județean . Terenul aparține municipiului Arad. Drumul de legătură se află în proprietatea societății Westend Estate s.r.l. și urmează să fie trecut în domeniul de interes public

al municipiului Arad. Drumul este parțial amenajat (fără trotuare și sistem de canalizare pluvială). Acest drum asigură accesul și la parcelele situate între amplasamentul studiat și DJ 682 . Prospectul drumului permite amenajarea sa pentru traficul rutier generat de utilizatorii riverani. Drumul are o buclă de întoarcere situată la capătul situat vecinătatea terenului deținut de beneficiar. Dimensiunile terenului alocat permit realizarea unui sens giratoriu corespunzător condițiilor de trafic generate de riverani. Amenajarea existentă necesită rectificări de prospect.

I.b.4 Ocuparea terenurilor

În prezent, terenul aflat în proprietatea beneficiarului nu este utilizat. Terenul este împrejmuit .

Pe parcela intabulată cu CF nr. 364 602 – Arad este notată ipotecă în favoarea Băncii Transilvania.

O parte a parcelelor situate între amplasament și DJ 682 sunt ocupate cu clădiri sau amenajări specifice activităților desfășurate. Parcelele situate pe latura de vest a drumului de legătură cu drumul județean sunt ocupate sau în curs de ocupare (s.c. Bloom Plast s.r.l. , s.c. Padigor s.r.l.). Parcelele situate pe latura de est a drumului de legătură nu sunt ocupate cu excepția parcelei situată la aliniamentul drumului județean (s.c. Sull Trans s.r.l.).

La limita de est a amplasamentului se află zona de protecție a traseului unei linii electrice aeriene de înaltă tensiune (LEA 110 kv).

Limita de sud a terenului coincide cu limita zonei de siguranță a căii ferate Arad – Periam. O parte a zonei de protecție a căii ferate se află pe terenul beneficiarului.

Zona reglementată se află în limita zonei de referință a Aeroportului Arad.

I.b.5 Echipare edilitară

- **Alimentare cu apă**

În zonă nu există rețea de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat . În vecinătate , la nord de DJ 682 se află o rețea magistrală de alimentare cu apă potabilă.

- **Canalizare menajeră. Canalizare pluvială**

În zonă nu există rețea centralizată pentru colectarea apelor uzate menajere sau industriale. La nord de DJ 682 există o conductă colectoare de transport a apelor uzate menajere cu descărcare în Stația de epurare a municipiului Arad.

Canalizarea pluvială este reprezentată de rețeaua de șanțuri care mărginesc drumurile. Surplusul de ape meteorice rămas după infiltrarea apelor meteorice din șanțuri este preluat de rețeaua de canale din zonă și deversat în pâraiele din zonă..

- **Alimentare cu energie electrică**

În zonă nu există rețea de joasă tensiune pentru distribuția energiei electrice.

Unitățile economice situate în vecinătate , la nord de teren sunt alimentate din post de transformare propriu alimentat printr-o rețea de racord de la liniile aeriene de medie tensiune existente în partea de nord a zonei.

- **Telefonie c.a.t.v.**

În zonă toate rețelele de telefonie de tip GSM sunt funcționale .

- **Alimentare cu gaze**

În zonă există rețea de alimentare/distribuție gaze naturale. Unitatea s.c. Bloom Plast s.r.l. este racordată la rețeaua de alimentare cu gaze.

- **Gospodărie comunală**

Zona este cuprinsă în Sistemul integrat de colectare selectivă a deșeurilor de pe teritoriul Municipiului Arad

I.b.6 Probleme de mediu

Amplasamentul nu se află în arealul vreunei zone naturale protejate. La nord de amplasament , în zona cursului râului Mureș se află Parcul natural Lunca Mureșului Inferior.

De asemenea amplasamentul nu se află într-o zonă supusă riscurilor naturale cum sunt alunecările de teren sau inundațiile.

I.b.7 Disfuncționalități / Oportunități de dezvoltare

Terenul deținut de beneficiar face parte dintr-un teritoriu care a făcut obiectul de reglementare a Planului Urbanistic Zonal – Calea Zădăreni / Arad , elaborat de s.c. Stacons s.r.l. , aprobat cu H.C.L.M. Arad cu nr. 59/29.03.2005. În decursul timpului prevederile acestui plan au fost modificate inclusiv în zona terenului deținut de beneficiar . Au fost modificate printre altele și traseele căilor de circulație și configurația parcelelor. Acest lucru face inoperantă aplicarea reglementărilor din planul existent fiind necesară elaborarea unor noi reglementări (accese , amplasarea în interiorul parcelei , față de aliniament , etc.)

Ocuparea rarefiată a parcelelor coroborată cu inexistența unor rețele de alimentare cu utilități în sistem centralizat a condus la echiparea unităților existente în zonă în sistem individual.

Amplasarea terenului în raport cu căile de circulație rutieră este favorabilă amplasării unor unități logistice . În vecinătate este situat un acces pe autostrada A1. În relație directă cu terenul se află accesul la DJ 682. Zona beneficiază de asemenea de o legătură facilă cu DN69/ DE 671

I.c Propuneri dezvoltare - Zonificare funcțională

I.c.1 Prevederi ale unor documentații sau studii elaborate anterior

Prin Planul Urbanistic Zonal – Calea Zădăreni / Arad , elaborat de s.c. Stacons s.r.l. , aprobat cu H.C.L.M. Arad cu nr. 59/29.03.2005 au fost instituite reglementări pentru teritoriul denumit ulterior ca Zona industrială sud. Prevederile acestui plan au fost modificate succesiv prin mai multe documentații de urbanism. Referitor la amplasamentul propus pentru reglementare planul stabilește destinația funcțională (industrie și depozite) și accesul (din drumul județean prin intermediul unei străzi de categoria a III-a). Terenul face parte din Z1 (zona funcțională 1) Subzona S1b. Indicii urbanistici instituți sunt P.O.T. = 35% , C.U.T. = 1,05 (Rezultă un regim de înălțime de p+2 etaje).

Strada propusă la sud de drumul județean (inel colector) a fost întreruptă prin prevederile P.U.Z. Zonă logistică, industrie , ...etc. , beneficiar International Alexander s.r.l. , aprobat cu HCLM nr. 28/18.02.2016. Acest lucru a condus la configurația actuală a accesului la amplasamentul studiat.

Configurația drumul de acces din DJ 682 a fost reglementată prin HCLM nr.96/27.02.2019 de aprobare a P.U.D. Hală producție , parter Zona Industrială Sud – Zădăreni. Se propune trecerea terenului pe care este proiectat drumul în domeniul de interes public al municipiului Arad.

I.c.2 Modernizarea circulației

În prezent accesul la terenul pe care se propune realizarea investiției se face din DJ 862 prin intermediul unui drum de racord , care asigură accesul la toate parcelele situate între drumul județean și bucla de întoarcere situată în capătul acestuia în zona de acces la parcelele deținute de beneficiar. În prezent este realizată îmbrăcăminte asfaltică doar pentru calea de rulare rutieră. Se va realiza profilul complet al drumului (trotuare, canalizare pluvială) .

La bucla de întoarcere situată în zona de acces în zona care va fi reglementată se vor realiza corecții la profilul căii rutiere , în vederea asigurării unor condiții de manevră conform normativelor în vigoare.

La data întocmirii documentației terenul pe care este amenajat drumul de acces, înscris în Cartea Funciară cu nr. 364 606 Arad , aparține Westend Estate s.r.l. . Beneficiarul deține o declarație legalizată în baza căreia proprietarul îi acordă , cu titlu gratuit, drept de trecere pe acest teren , inclusiv cu rețelele edilitare de racord a incintei la sistemul centralizat de echipare edilitară din zonă.

Se propune ca accesul pietonal și carosabil în incinta reglementată să se facă prin aliniamentele celor două parcele la drumul de acces urmând ca prin intermediul unui traseu carosabil să se asigure distribuția circulației în întreaga incintă pentru a permite legătura cu toate zonele funcționale.

Accesul va respecta prevederile HG 525 1996 – Anexa 4/Accese carosabile..

I.c.3 Zonificare funcțională / Reglementări

Investiția pe care beneficiarul dorește să o dezvolte comportă o dezvoltare realizată în două perimetre. Faptul este determinat de situația juridică diferită a parcelelor .Acest lucru a condus la organizarea incintei reglementate în două arii.

O arie , situată în partea de vest, va fi dezvoltată pe suprafața parcelei situată în această parte (CF nr. 364 749 , negrevată de sarcini). Această zonă va face obiectul primei etape de dezvoltare.

Cealaltă zonă , situată în partea de est a incintei este constituită din parcela cu CF nr. 364 602. Parcela este grevată de o ipotecă înscrisă în favoarea Băncii Transilvania. Pe această parcelă , în prima etapă vor fi realizate doar platforme de parcare, spații verzi, echipare edilitară și împrejurimi ,urmând ca în viitor să fie executate construcții destinate traficului de mărfuri (depozitare temporară, transbordare)

Investiția propusă de beneficiar are următoarele componente funcționale :

ARIA 1

- Spații birouri/dotări social/sanitare
- Unitate reparații / întreținere parc auto
- Spații depozitare temporară marfă
- Căi de circulație/parcări, circa 50 autotrenuri
- Spații verzi
- Lucrări de echipare edilitară / gospodărescă
- Împrejurimi

ARIA 2

- Spații depozitare temporară marfă
- Căi de circulație/parcări, circa 50 autotrenuri, 60 autoturisme
- Spații verzi
- Lucrări de echipare edilitară / gospodărescă
- Împrejurimi

În proximitatea accesului , pe latura de nord a incintei se vor amplasa platformele de parcare ale ambelor subzone.

În partea opusă accesului , spre limitele de sud și est a zonei reglementate se vor amplasa construcțiile care vor adăposti spațiile destinate dotărilor suport (reparații / întreținere și sediu social)

Perimetral se vor amenaja spații verzi de protecție , care în porțiunile cu suprafață compactă vor fi plantate cu grupuri arboricole .

- Zona reglementată are o suprafață de 4,01 ha.

Regimul de înălțime propus este minim – p , maxim – p+2 . Înălțimea maximă a construcțiilor din incintă va fi de 15,00 m.

P.O.T. propus este , minim 35 % - maxim 50 %.,

C.U.T. propus este minim 0,45 – maxim 0,75 .

- Zona studiată are o suprafață de 12,31 ha .

În zona studiată a fost inclusă în vederea analizării relației pe care investiția o are cu componentele acesteia și porțiunea limitrofă a căii ferate , porțiunea limitrofă a terenului rezervat traseului liniei de înaltă tensiune , o parte din traseul pârâului situat la vest de amplasament , parcelele vecine de pa latura de nord și drumul de acces până la intersecția cu drumul județean și de asemenea o porțiune din traseul acestuia.

I.c.4 Dezvoltarea echipării edilitare

- ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă se va realiza prin executarea unei rețele de racord cu conducta de alimentare cu apă potabilă situată la nord de DJ 682 .

- CANALIZARE

Apele uzate menajere vor fi colectate și dirijate printr-o rețea de racord la conducta colectoare situată la nord de DJ 682 .

Apele uzate menajere evacuate din incinta vor corespunde NTPA 002/2005 .

- CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale de pe cladiri, vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si dirijate pe spatiul verde din jur.

Apele pluviale de pe platformele din incinta vor fi colectate printr- un sistem de drenaj liniar, trecute prin 2 separatoare de nisip si produse petroliere si evacuate intr-un bazin de retentie din beton, amplasat in incinta.

Se vor utiliza 2 separatoare de nisip si produse petroliere, ecologic, din beton armat, pentru debit aprox. de 100 l/s fiecare.

Din bazin apele pluviale vor fi utilizate ca rezervă de incendiu, surplusul urmând să fie evacuat gravitacional printr-o rigola de preaplin, in pârâul situat în partea de vest a incintei .

- ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordarea la rețeaua de distribuție din zonă . Se va amplasa un post de transformare în zona de acces racordat la rețeaua de medie tensiune din zonă.

- TELECOMUNICAȚII

Nu se are în vedere utilizarea telefoniei prin cablu. Telefonie mobilă se recepționează în condiții bune

- ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Alimentarea cu căldură se va face din surse proprii care utilizează energia electrică.

- GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Deșeurile menajere solide se vor colecta selectiv în containere speciale și se vor evacua de către o firmă specializată, în baza unui contract încheiat cu beneficiarul.

Platforma destinată amplasării sistemului de colectare se va amplasa în zona accesului în incintă.

I.c.5 Protecția mediului

- PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

Prin dezvoltarea pe amplasament a funcțiunilor propuse nu se afectează calitatea apelor din zonă, clădirile și amenajările urmând să fie racordate la dotările de tratare a apelor uzate propuse.

Pe timpul executării lucrărilor se va avea în vedere luarea măsurilor în vederea eliminării posibilităților de poluare accidentală a apelor de suprafață (canalul) sau de adâncime (prin foraj).

- PROTECȚIA AERULUI

Pentru aprovizionare cu căldură vor fi utilizate utilaje care se alimentează cu energie electrică și care respectă parametri normați referitori la poluare.

Traficul rutier se va desfășura utilizând mijloace de transport care respectă normele de poluare stabilite de lege.

II. INDICATORI PROPUȘI

II.a Indicatori urbanistici

Indicatorii urbanistici existenți în zona studiată aferenți unor subzone care fac obiectul unor documente aflate în vigoare rămân neschimbați.

Pentru noul ansamblu inițiat de beneficiar, indicatorii propuși sunt următorii :

$$P.O.T. = \text{min. } 35\% \text{ , max. } 50 \%$$

$$C.U.T. = \text{min. } 0,45 \text{ / max. } 0,75$$

$$\text{Regim de înălțime} = \text{min. } - p \text{ / max. } - p+2$$

II.b Capacități de transport

Funcționarea unității presupune utilizarea unui număr de 60 de capete de tracțiune. Personalul administrativ al societății numără 20 de persoane, care se vor deplasa cu autoturisme.

Pentru asigurarea transportului personalului (personal administrativ și șoferi se poate estima folosirea următoarelor unități de transport (număr maxim) :

- 80 autoturisme

- 60 autotrenuri aflate simultan în incintă. microbuze

III. INTEGRAREA ÎN ZONĂ

III.a Integrare funcțională

Investiția propusă are funcțiuni similare cu câteva unități existente în zonă , cum sunt Internațional Alexander s.r.l. sau Sull Trans s.r.l. . Zona este recomandată amplasării unor unități logistice datorită relației favorabile cu rețelele de transport rutier .

Adiacent , pe latura de nord urmează să se realizeze o investiție din sfera serviciilor de întreținere auto.

Incinta propusă se află în afara zonei de siguranță a căii ferate situată la sud de amplasament.

Incinta se află în afara zonei de protecție a LEA de 110 kv situată la est de amplasament.

Nu există incompatibilități funcționale între investiția propusă de beneficiar și unitățile sau dotările din proximitate.

III.a Relația cu mediul natural

Amplasamentul nu se află în arealul vreunei zone naturale protejate.

Vecinătățile nu au calități peisajere deosebite

Prin măsurile expuse în secțiunile anterioare am arătat că realizarea investiției se va derula cu respectarea normelor care protejează mediul natural și înlătură posibilitățile de poluare a acestuia.

IV. EFECTE SOCIO-ECONOMICE LA NIVEL DE U.T.R. ȘI LOCALITATE

IV.a Efecte la nivelul zonei

Realizarea investiției propusă de beneficiar va duce la dezvoltarea în continuare a zonei, prin extinderea numărului de unități economice localizate . Activitățile care urmează să se desfășoare vor duce la valorificarea superioară a potențialului de dezvoltare a zonei . Aria de adresabilitate a serviciilor este foarte mare , amplasarea sa într-o zonă accesibilă rutier din toate direcțiile urmând să contribuie și la o mai bună integrare a zonei în sistemul de organizare teritorială .

IV.b Efecte la nivelul localității

La nivelul municipiului Arad efectele generate de realizarea investiției contribuie la Completarea ocupării cu construcții a unei zone introduse în teritoriul intravilan al trupului principal.

Amplasarea unității pe actualul amplasament va contribui la favorizarea acțiunilor de completare cu construcții și integrare urbană a acestei zone , care în prezent are și o suprafață de teren degradat (în vecinătatea cu pârâului situat la vest de incintă) . .

V. CATEGORII DE COSTURI

V.a Costuri publice

Realizarea investiției nu necesită alocarea unor fonduri publice legate de lucrările de modernizare și amenajare a drumului de acces la incintă.

V.b Costuri private

În vederea asigurării condițiilor de realizare a investițiilor în sarcina EU RO Speed s.r.l. cad următoarele costuri :

- Lucrări de echipare edilitară a zonei reglementate
- Lucrări de construcții căi de circulație și amenajări aferente în ansamblul propus
- Lucrări de completare a prospectului drumului de acces
- Lucrări de amenajare spații verzi în zona reglementată
- Lucrări de construcții clădiri și amenajări necesare activităților suport pentru construcții rutiere

VI. CONCLUZII

Prin analiza făcută la punctele anterioare ale acestei documentații s-a demonstrat posibilitatea realizării investiției din punct de vedere tehnic, amplasamentul propus de beneficiar întrunind condițiile necesare unei bune funcționări, accese auto existente, poziționare bună în raport cu căile de comunicație rutieră importante, compatibilitatea funcțională a vecinătăților.

De asemenea, s-au analizat aspectele referitoare la siguranța în exploatare viitoarelor obiective raportată la factorii de risc natural (concluzia fiind că în zona studiată nu există factori de risc necontrolabili), precum și eventualul impact negativ asupra factorilor de mediu (exclus prin respectarea normelor de proiectare și execuție în toate etapele).

Realizarea investiției va contribui la dezvoltarea socio-economică a municipiului și va avea un aport favorabil la imaginea publică a acesteia.

Din punctul de vedere al investitorului inițiativa antreprenorială propusă este oportună prin fructificarea unei investiții deja făcute prin achiziționarea terenului care are un amplasament favorabil eficientizării activităților care vor fi localizate aici. S-a avut în vedere și evitarea unor relații conflictuale cu vecinătatea viitoarelor structuri urbane preconizate în zona în care se află amplasată unitatea în prezent.

Alte argumente importante care susțin aportul pe care investiția îl aduce la dezvoltarea zonei sunt legate de interesul administrației publice locale pentru lărgirea bazei de impozitare prin construirea de clădiri noi.

Întocmit

Arh. IOAN FEIER

Arh. BOGDAN PUIE

