



FOAIE DE CAPĂT

PUZ și RLU

CONSTRUIRE BAZĂ LOGISTICĂ CU DEPOZIT LOGISTIC,STAȚIE CARBURANȚI,BIROURI,ATELIER,CAMIOANE ȘI MAȘINI DE MARE TONAJ,SPĂLĂTORIE CAMIOANE,PARCARE CAMIOANE,CAZARE ȘOFERI ȘI ÎMPREJMUIRE

FAZA:

STUDIU DE OPORTUNITATE

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- 1.1. Foaie de capăt
- 1.2. Borderou
- 1.3. Memoriu tehnic explicativ

2. ANEXE

- 2.1. CUI initiator
- 2.2. Extrase CF
- 2.3. Certificat de Urbansim
- 2.4. Anexa la CU

3. PLANSE

- 3.1. Plan încadrare în zonă planșa U01
- 3.2. Plan Situație existentă planșa U02
- 3.3. Plan Situație Propus - Posibilitate mobilare planșa U03

Întocmit,
arh. Anuța CREMENE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

ELABORARE PUZ ȘI RLU : „CONSTRUIRE BAZĂ LOGISTICĂ CU DEPOZIT LOGISTIC,STAȚIE CARBURANȚI,BIROURI,ATELIER,CAMIOANE ȘI MAȘINI DE MARE TONAJ,SPĂLĂTORIE CAMIOANE,PARCARE CAMIOANE,CAZARE ȘOFERI ȘI ÎMPREJMUIRE ”
ARAD, JUD. ARAD

FAZA – STUDIU DE OPORTUNITATE

Denumirea proiectului: ,,	CONSTRUIRE BAZĂ LOGISTICĂ CU DEPOZIT LOGISTIC,STAȚIE CARBURANȚI,BIROURI,ATELIER,CAMIOANE ȘI MAȘINI DE MARE TONAJ,SPĂLĂTORIE CAMIOANE,PARCARE CAMIOANE,CAZARE ȘOFERI ȘI ÎMPREJMUIRE ”
Beneficiar:	S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L.
Proiectant:	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Amplasament:	Arad, jud.Arad; identificat prin CF 360309 Arad
Data elaborării	Martie 2022

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Arad,în zona Sud-Vestică a orașului.

Imobilul care face obiectul prezentului demers are suprafața de 31525 mp, compus din două terenuri proprietate privată unificate și înscrise în CF nr. 360309 Arad,cu nr. cad. 355704 și nr. cad. 356638, fiind teren liber de construcții neîmprejmuit.

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în vederea obținerii Avizului de Oportunitate pentru elaborarea unui PUZ ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în Sud-Vestul intravilanului Municipiului Arad,în apropiere de intersectia dintre Calea DJ 682 spre Zădăreni și autostrada Arad.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N – proprietate privată
- la V – proprietăți private;
- la E – proprietăți private;
- la S – Calea DJ 682 spre Zădăreni

Conform HCL Arad nr.59/2005, terenul studiat face parte din UTR 52 , subzona S5A . În vederea elaborării acestui PUZ, a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 119 din 21.01.2021 eliberat de Primăria Municipiului Arad.

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI ȘI OPERAȚIUNILOR PROPUSE

S.C. TRANSDANUBIA S.R.L. dorește un Plan Urbanistic Zonal în vederea stabilirii condițiilor de sistematizare urbană, care sunt necesare în vederea autorizării următoarelor obiective: construirea unei baze logistice cu depozit logistic, stație carburanți, birouri, atelier camioane și mașini de mare tonaj, spălătorie camioane, parcaje camioane, cazare șoferi și împrejmuire a terenului.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr.2013** din 13 octombrie 2021 eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Elaborarea acestui Plan Urbanistic Zonal are în vedere reglementarea din punct de vedere urbanistic a unui teren cu destinația **construcții industriale și servicii** cu regim mediu de înălțime amplasat în Sud-Vestul Municipiului Arad.

Proiectul de dezvoltare prevede realizarea unei investiții cu caracter industrial, cu regim de înălțime maxim P+2 Etaje, cu înălțime maximă a construcțiilor conform reglementărilor impuse pe fiecare latură.

Intervențiile pe teren se referă la:

- Asigurarea accesului pietonal pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone din vecinătate
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea reglementărilor cu privire la parcări și spații verzi
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul zonei
- Propunerea infrastructurii edilitare

Corpurile de cladiri vor fi amplasate în așa fel încât activitățile destinate în incinta propusă spre reglementare să nu influențeze în mod negativ mediul construit și neconstruit înconjurător și să nu aibă impact negativ asupra acestora.

Împrejmuirile propuse vor putea fi de 3 tipuri:

- Provizorii pe durata executării lucrărilor de construire;
- Opace, pentru închiderea zonelor de aprovizionare și ridicare a deșeurilor, având și rol fono-absorbant;
- Transparente și semitransparente în toate celelalte cazuri.

În situația în care gardul va fi poziționat la granița cu terenuri private învecinate și va depăși la nivelul infra- sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita în mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat. În toate celelalte situații, autorizarea împrejmuirilor se va face doar cu respectarea codului civil și a regulamentelor în vigoare.

Pe laturile parcelei dinspre **Nord, Vest și Est** se vor prevedea **retrageri minime obligatorii** de amplasare a viitoarelor construcții și anume jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2m pentru propunerea de ferestre cu rol de iluminare și ventilare către limita de proprietate (conform prevederilor Codului Civil).

Retrageri față de drumul Județean -Calea DJ 682 spre Zădăreni- înspre **Sudul** terenului:

-Retragerea minimă obligatorie a limitei de implantare a construcțiilor propusă față de marginea carosabilă va fi de cel puțin 30m pentru zona de siguranță și zona de protecție a Drumului Județean **DJ 682** (conform **Ordonanței nr.43/1997** privind regimul drumurilor republicată) .

-Retragerea minimă obligatorie a limitei de implantare a construcțiilor propusă față de **LEA** (Liniile Electrice Aeriene) va fi de 12 m de-o parte și de alta a acesteia, dacă aceasta rămâne supraterană - conform **NTE 003/04/00**.

După caz, pe parcursul elaborării documentației, prin procesul de avizare, această retragere va fi reglementată în acord cu administratorul drumului național și cu legislația în vigoare la momentul elaborării.

Distanțele între clădiri vor respecta normele PSI și cele sanitare .

În conformitate cu **OMS 119/2014** actualizat, pentru aprobarea *Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*, la stabilirea amplasamentului noilor clădiri, se va ține cont de obiectivele existente în zonă, cu respectarea distanțelor față de limita de proprietate și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament. Se respectă astfel prevederile Art.5 ținând cont de faptul că cele mai apropiate locuințe se regăsesc față de limitele de proprietate ale incintei studiate, după cum urmează:

-la Nord-Est : aproximativ 860 m până la cele mai apropiate locuințe

-la Sud : aproximativ 2 km până la cea mai apropiată locuință individuală

-la Vest : aproximativ 4,6 km până la Comuna Zădăreni

-la Est : aproximativ 1,4 km până la cea mai apropiată locuință individuală

Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare. Acestea vor fi amenajate pe platforme exterioare la nivelul solului. De asemenea se vor dimensiona optim circulațiile pietonale, respectând condițiile speciale pentru persoanele cu dizabilități. Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute de normative. **Numărul locurilor de parcare** se va calcula conform **RGU aprobat prin HGR 525 / 1996 – Anexa 5**, în funcție de destinațiile clădirilor ce se doresc a fi autorizate și se va calcula corespunzător înainte de obținerea autorizației de construire.

Astfel, pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

-activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp

Pentru categoria de servicii vor fi prevăzute parcaje astfel 1 loc de parcare la două boxe, dar nu mai puțin de două locuri.

Numărul locurilor de parcare se suplimentează cu **minim 20%** din totalul de locuri de parcare/garare stabilite- pentru vizitatori sau aprovizionatori. Parcare pentru biciclete -1 loc de parcare la 80 mp AU egal cu numărul de parcaje.

Se vor asigura prin proiect **accese pietonale** pentru vizitatori și personal angajat, precum și **căi de evacuare și intervenție** în cazul situațiilor de urgență.

În proximitatea terenului se află canale de desecare ale Râului Mureș la o distanță de:

- Est 130-200m
- Nord-Est și Est 200m

Pe terenul studiat nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin amplasarea de construcții.

Se vor avea în vedere **amenajarea de spații verzi** plantate în funcție de destinația clădirilor și categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% respectând prevederile RGU aprobat prin **HGR 525 /1996**, cu rol decorativ și de delimitare optică - dacă va fi cazul. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de copaci/arbori se va face la o distanță corespunzătoare care să nu pună în pericol viitoarele construcții de pe teren.

Conform Anexei **Normei Tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - din 2019 Art.20**, se va avea în vedere distanțele prevăzute conform tipului de post de transformare. Pentru situația din teren a unui **post de transformare** suprateran, distanțele de protecție construibilă vor fi prevăzute astfel:

- la distanță de 3 m față de latura cu acces în post/instalația de stocare pentru transformator,
- la distanță de 1,5 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este cazul.

Din informațiile pe care le detinem în prezent, amplasamentul conform CF nr.360309 dispune de **echipamente edilitare** precum apă, canalizare menajeră și pluvială, iar o analiză privind capacitatea acestora și a modului de asigurare a utilităților urmând a fi făcută pe parcursul elaborării prezentului PUZ, în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare. În proximitatea amplasamentului există rețea de alimentare cu gaz.

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele publice sau private de **utilități**, iar în situația în care capacitățile acestora sunt insuficiente, se vor realiza extinderi pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori.

ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ și CANALIZARE MENAJERĂ:

Pe parcela identificată conform CF nr.360309 există alimentare cu apă și canalizare menajeră. Viitoarele obiective propuse vor putea fi racordate la rețeaua existentă sau extinse pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori, în cazul în care capacitățile acestora devin insuficiente.

CANALIZARE PLUVIALĂ:

Pe parcela identificată conform CF nr.360309 există rețea de canalizare pluvială. Viitoarele obiective propuse vor putea fi racordate la rețeaua existentă sau extinse pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori, în cazul în care capacitățile acestora devin insuficiente.

De asemenea, se vor executa sisteme de jgheaburi, burlane și rigole care vor fi deversate într-un **bazin de retenție** pentru colectarea apelor pluviale. Apa stocată va putea fi folosită la udarea spațiilor verzi și la circuite tehnice care nu necesită apă potabilă, iar surplusul va fi deversat în rețeaua publică de canalizare sau în canalele de desecare din proximitate. Apele pluviale de pe platforme, considerate

infectate, vor fi trecute printr-un decantor și un separator de hidrocarburi înainte de restituirea în sol, prin descărcarea în canalele de desecare existente, sau folosirea pentru udarea spațiilor verzi.

ASIGURAREA AGENTULUI TERMIC:

În proximitatea parcelei identificate conform CF nr.360309, există rețea de distribuție a gazelor naturale. Viitoarele obiective propuse se vor putea racorda la rețeaua existentă din zonă.

ASIGURAREA ENERGIEI ELECTRICE:

Pe parcela identificată conform CF nr.360309 există rețea de alimentare cu energie electrică și un post trafo. Pentru viitoarele construcții se va avea în vedere racordarea la rețeaua existentă de pe parcelă și realizarea unui studiu de coexistență pentru îngroparea sursei de energie.

Utilizări permise- conform C.U. nr.2013/13.10.2021 :

Construire hale comerț și servicii

Utilizări interzise. - conform C.U. nr.2013/13.10.2021:

Activități care generează noxe, depozitare deșeuri etc.

2. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

POT maxim: 60 %

CUT maxim: 2,4

Regim de înălțime S+P+3, înălțime maximă 20,00 m

Spații verzi plantate: min 20% ,respectând prevederile HGR 525/1996

Locuri de parcare: respectând prevederile HGR 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri.

Retrageri față de aliniament/limite de proprietate:

-Jumătate din înălțimea la cornișă (H/2) dar nu mai puțin de 2 m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei identificate pentru propunerea de ferestre cu rol de iluminare și ventilare către limita de proprietate (conform prevederilor Codului Civil).

-Față de LEA (Linia Electrică Aeriană) -12m de-o parte și de alta a liniei, în cazul în care aceasta rămâne supraternă respectând NTE 003/04/00 .

-Față de Drumul Județean 30m, respectând Ordonanța nr.43/1997 .

Centrul logistic va fi compus din 3 sau 4 corpuri principale cu regim de înălțime S+P+3 și înălțime maximă 20,00 m.

3. SURSE DE DOCUMENTARE

- P.U.Z. preliminar aprobat prin HCL Arad 59/2005

- Ordonanța de Urgență nr.43/1997 privind regimul drumurilor republicată, cu modificările și completările ulterioare

- HGR 525 /1996

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal.

- OMS 119/2014 Privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al

populației.

- OG nr.43/1997 privind regimul drumurilor REPUBLICATA
- Legea 350/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Studii cu funcțiuni similare, aprobate în zone similare

4. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

Terenul studiat este amplasat în Sud-Vestul municipiului Arad, pe Drumul Județean - Calea DJ 682 spre Zădăreni. Zona este ocupată preponderent de spații pentru industrie și servicii. Amplasat pe o importantă arteră de circulație - Calea DJ 682 terenul se află în apropiere de autostrada orașului și zona industrială Sud-Vestică, terenul prezintă reale oportunități de valorificare a potentialului de care dispune.

5. CONSECINȚELE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Având în vedere faptul că o asemenea investiție implică plata de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, atât pe perioada construcției cât și ulterior, pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive. De asemenea, prin prezentul proiect se repune în valoare un amplasament neutilizat, localizat într-o poziție periferică a orașului, iar destinația industrială, depozitare și servicii propusă este compatibilă cu dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte obiective industriale existente în zonă.

6. CATEGORII DE COSTURI

Întreaga investiție (constând în dezvoltarea incintei, asigurarea utilităților necesare, precum și executarea racordurilor la drumurile publice) nu va fi în sarcina autorităților publice locale, ci investiția va fi suportată integral de proprietarii terenurilor beneficiare.

7. PROPUNERI PRIVIND METODELE DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI, CU PRIVIRE LA ELABORAREA PUZ

Se vor respecta procedurile legale de informare și consultare a populației, constând din:

- Afișarea de panouri informative pe amplasamentul obiectivului;
- Participarea la eventuale ședințe publice de avizare și dezbateri, organizate de autoritățile abilitate.

Documentația va respecta Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ, aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/2000.

În timpul elaborării propunerilor, se vor prezenta posibilități de mobilare a incintei studiate. Sugestiile de mobilare vor fi redactate în planșe ajutătoare, în conformitate cu prevederile GM-10-2000, aprobat prin Ordin 176/16.08.2000, prin aceasta fiind sugerate posibilitățile de mobilare a incintei studiate și nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat.

Mobilarea incintei, reglementată : industrie și servicii, echipare tehnico-edilitară , proiectarea suprafețelor construite, suprafețele aferente platformelor și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare etc – se vor definitiva în etapa întormirii DTAC și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, indicatori

Plan Urbanistic Zonal

Elaborare PUZ si RLU :Construire bază logistică cu depozit logistic,stație carburanți,birouri,atelier,camioane și mașini de mare tonaj,spălătorie camioane,parcare camioane,cazare șoferi și împrejmuire

Proiect nr. 532 / 2022

Jud.Arad,Municipiul Arad

urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune,limită de construibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Se va admite reconfigurarea mobilării zonei, în faze următoare de proiectare, D.T.A.C.+P.Th. în temeiul reglementărilor PUZ și RLU aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire în planșe obligatorii.

Se vor respecta procedurile legale de informare și consultare a populației și prevederile HCL nr.44/2011, constând în :

-afișarea de panouri informative pe amplasamentul obiectivului :

-participarea la eventuale ședințe publice de avizare și dezbateri,organizate de autoritățile abilitate.

Întocmit,
arh.stag. Anuța CREMENE

Verificat,
arh. Gheorghe Seculici, RUR DE