

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI DEPOZITARE
AMPLASAMENT:	JUD. ARAD, Arad, adiacent DN69 Timișoara – Arad km 44+650 stânga conform CF 328180, 328182, 304652 Arad;
BENEFICIAR:	S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L. CUI 26183157, J23/2431/2009, Ciorogârla, șos.București,Jud.Ilfov
PROIECTANT GENERAL:	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturarad.ro
PROIECTANT ARHITECTURĂ / URBANISM:	S.C. PLASIS S.R.L. Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.com
 S.C. PLASIS S.R.L. TIMISOARA ROMANIA	
NUMĂR PROIECT:	146/2022
DATA ELABORĂRII:	august 2022
FAZA PROIECTARE:	<u>PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)</u> ETAPA 1 – AVIZ DE OPORTUNITATE

FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI:

PROIECTANT GENERAL: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad
tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturarad.ro

**PROIECTANT
ARHITECTURĂ /
URBANISM:** **S.C. PLASIS S.R.L.**
Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș
tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.com

**ELABORATOR
URBANISM:** **Arh. Raluca TOMESCU R.U.R. D.E**

**COORDONATOR
URBANISM:** **Arh. Gheorghe SECULICI R.U.R. DE**

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

- I. FOAIE DE CAPĂT 1
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI 2
- III. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE 3

V. MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV aferent etapei 1

B. PIESE DESENATE:

- 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- 2. PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ
- 3. PLAN STUDIU FUNCȚIONAL ZONA ÎNVECINATĂ
- 4. CONCEPT PROPUȘ

Întocmit:

Arh. Raluca TOMESCU

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL P.U.Z. PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI DEPOZITARE
AMPLASAMENT:	JUD. ARAD, Arad, adiacent DN69 Timișoara – Arad km 44+650 stânga conform CF 328180, 328182, 304652 Arad ;
BENEFICIAR:	S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L. CUI 26183157, J23/2431/2009, Ciorogârla, șos. București, Jud. Ilfov
PROIECTANT GENERAL:	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturarad.ro
PROIECTANT ARHITECTURĂ / URBANISM:	S.C. PLASIS S.R.L. Timișoara, str. Tigrului, nr.50, jud. Timiș tel.: 0765/256.949, e-mail: plasistm@gmail.com

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la inițiativa **S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.**, în calitate de beneficiar și proprietar al terenului studiat.

Se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului cu **funcțiunea actuală agricolă**, în zonă destinată unui **parc logistic ce va include spații pentru servicii, activități conexe și spații pentru depozitare**, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile. De asemenea se stabilește rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării circulațiilor de incintă, conectarea acestora la căile de comunicație existente și realizării lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Incinta propusă spre reglementare se compune din trei parcele, respectiv loturile identificate prin CF 304652, CF328180 și CF 328182 Arad, însumând **un total de 71 919mp**. Cele trei parcele constituie proprietatea beneficiarului, respectiv a societății **S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.**

Documentația este întocmită în baza **Certificatul de Urbanism nr. 1197 din 05.07.2022** eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad, amplasament tangent la ruta DN69 Arad – Timișoara, Km 44+650 stânga.

TEMA DE PROIECTARE:

Prin Planul Urbanistic Zonal, conform cu tema de proiectare **se propune dezvoltarea unui parc logistic ce va include spații pentru servicii, activități conexe și spații pentru depozitare** precum și adaptarea infrastructurii și amenajărilor aferente destinației propuse:

1. Funcțiuni servicii și activități conexe, situată adiacent DN69 :

- **zona stației de carburanți** ce cuprinde pompele turisme (3,5T), pompele pentru autocamioane, pompe pentru alimentarea vehiculelor electrice și magazinul (A);
- **funcțiuni de motel – restaurant** ce includ un corp cu regim de înălțime P+1, terasa restaurantului, curtea de serviciu ce deservește clădirea și depozitul de navete aferent restaurantului (B);

2. Service și asamblare semiremorci, cuprinzând următoarele (C):

- C1 – Spalatorie autocamioane;
- C2 – Corp administrativ social;
- C3 – Depozit piese;
- C4 – Diagnoza – Electrica;
- C5 – Atelier mecanic;
- C6 – Atelier, cabine maistri, sanitare;
- C7 – Atelier reparatii sudura;
- C8 – Hala suprastructuri;
- C9 – Pregatire vopsitorie P+M;
- C10 – Vopsitorie P+M;
- C11 – Depozit agabaritice;
- C12 – Platforma reciclare;
- C13 – Platforme stationare 73 locuri + 12 autocamioane;
- C14 – Platforme stationare turisme 70 locuri;
- C15 – Stand frane / spatii social – sanitare;
- C16 – Hala asamblare sasiuri;
- C17 – Sopron Anvelope;
- C18 – Depozit lubrefianti – vopsele – gaze tehnice

3. Parcare TIR 62 autocamioane + 27 semiremorci (D):

- D1 – Grup social sanitar

4. Utilitati platforma (E):

- CP – Case poarta;
- E1 – Post transformare;
- E2 – Puturi forate;
- E3 – Rezerva apa incendiu cu statie pompare si grup electrogen;
- E4 – Statii de tartare ape uzate de pe platformele de stationare

5. Realizarea unui acces direct din DN69 (acces nr. 2) pentru deservirea zonei de servicii A+B, reconfigurarea accesului nr.1 la Strada Agronomului, propunerea unui acces suplimentar la Strada Agronomului (acces nr. 3) dedicat autoturismelor ce accesează serviciile A+B;
6. Sistematizarea verticală a terenului
7. Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m
8. Alei pietonale
9. Amenajarea spațiilor verzi și plantate
10. Împrejmuire perimetrală și delimitări funcționale în interiorul incintei;
11. Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate; iluminat architectural;

1.2.2 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Zona studiată este situată parțial în intravilan, parțial în extravilan, la limita sudică a municipiului Arad.

Pentru o bună integrare funcțională a propunerii s-a studiat un teritoriu extins cu suprafața de 5 700 000mp.

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ S= 5 700 000mp				
BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONĂ STUDIATĂ	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
Teren agricol (arabil extravilan)	3 274 460 mp	57,447%	3 272 460 mp	57,412%
Zonă servicii și comerț	930 240 mp	16,320%	930 240 mp	16,320%
Zonă funcțiuni mixte: logistică, depozitare, servicii	530 700 mp	9,310%	532 700 mp	9,345%
Zonă funcțiuni mixte: locuire, servicii și comerț	31 500 mp	0,553%	31 500 mp	0,553%
Zonă unități agricole	285 500 mp	5,009%	285 500 mp	5,009%
Zonă locuințe de serviciu - ferma agricolă	30 800 mp	0,540%	30 800 mp	0,540%
Canale de desecare	96 500 mp	1,693%	96 500 mp	1,693%
Căi de comunicație și amenajări aferente	520 300 mp	9,128%	520 300 mp	9,128%
TOTAL GENERAL ZONĂ STUDIATĂ:	5 700 000 mp	100,00%	5 700 000 mp	100,00%

OCUPAREA TERENURILOR / STUDII ELABORATE ANTERIOR:

În prezent, un procent de peste 57% din zona studiată reprezintă teren arabil extravilan. Se remarcă și unități agricole (fostul I.A.S. Aradul Nou) localizate pe strada Agronomului, ansamblul include atât zona de producție, depozitare, cât și locuințe de serviciu și birouri administrative.

Se constată faptul că adiacent DN69 se dezvoltă o serie de funcțiuni care speculează amplasamentul cu bună accesibilitate: logistică, depozitare și activități destinate operatorilor de mobilitate, servicii și comerț. Aceste parcele au devenit trup izolat intravilan prin aprobarea unor documentații P.U.Z.:

1. PUZ "Parc logistic - Spații de depozitare, servicii și activități conexe", aprobat prin H.C.L. nr. 177 / 2014 cu amplasament pe parcela cu nr. CAD 304652 - propusă pentru reglementare;
2. PUZ "Zona logistică – depozitare, servicii și amenajări aferente", aprobat prin HCL nr. 333/2014 Arad pentru lotul situat la nord de parcela studiată, identificat prin nr. CAD 314009;
3. PUZ "Zonă de servicii și comerț" aprobat prin HCL 214/2017 Arad pentru terenul extins situat la nord-est raportat la parcela studiată, adiacent autostrăzii A1;
4. PUZ "Zonă mixtă locuințe, comerț, servicii" aprobat prin HCL 134/2009 Arad pentru terenul adiacent DN69, situat în sudul parcelei studiate.

RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI:

Funcțiunea propusă - parc logistic cu includerea de spații pentru servicii, activități conexe și spații pentru depozitare se integrează în tendința de dezvoltare a zonei, având în vedere faptul că atât pe lotul principal studiat cât și pe parcelele învecinate au fost deja aprobate destinații similare. Profilul funcțional servicii-logistică–depozitare se bazează pe o bună accesibilitate favorizată de vecinătatea DN69 și de accesul facil pe autostrada A1 Timișoara – Arad.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul parcelelor studiate se află în sudul municipiului Arad, tangent la drumul european E671 / DN69 Arad-Timișoara, respectiv la km 44+650 stânga.

Vecinătăți:

- **Est** – canalul CN 2904, teren agricol, respectiv Dn 69 Arad – Timișoara (CF 348958);
- **Vest** - teren agricol identificat prin nr. CAD A 2896/2;

- **Nord** – canal identificat prin CF 2905, P.U.Z. aprobat prin H.C.L nr.333 / 27.11.2014 - *Zona logistică-depozitare, servicii și amenajările aferente*, extravilanul municipiului Arad, *acces rutier din DN 69 km 44+650 stânga*, beneficiar S.C. Romstar Direct SRL
- **Sud** - curți construcții, DE 2909 - str. Agronomului.

2.3. OCUPAREA TERENURILOR

2.3.1. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Incinta propusă spre reglementare se compune din trei parcele, respectiv loturile identificate prin CF 304652, CF328180 și CF 328182 Arad, însumând **un total de 71 919mp**. Cele trei parcele constituie proprietatea beneficiarului, respectiv a societății **S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.**

Categoria de folosință a parcelelor este de **teren arabil**. Parcela principală identificată prin **CF 304652** a fost inclusă în **intravilan în urma aprobării PUZ prin H.C.L. nr. 177 / 26.06.2014** (*Parc logistic -Spații de depozitare, servicii și activități conexe*, beneficiari: Moț Ginel, Marandiu Liviu, Marandiu Elena, proiect nr. I/2014, elaborator S.C.3 D Planning SRL).

Condiții de construire aprobate anterior:

- POT max: 40%;
- CUT max: 0,6;
- Regim maxim de înălțime: P - pentru zona de depozitare și parțial P+2 pentru zona administrativă/logistică (H max- 15m);
- Acces rutier la obiectiv de investiție din intersecția DN 69 și De 2909 la km 44+650 stânga.

Loturile identificate prin **CF328180 și CF 328182** sunt situate în **extravilan, în paralel cu DN 69, și nu au fost reglementate anterior.**

DATE REFERITOARE LA TEREN - SITUAȚIE CADASTRALĂ EXISTENTĂ:			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentiuni
304652	A intravilan	69919	neimprejmuit
328182	A extravilan	1000	neimprejmuit
328180	A extravilan	1000	neimprejmuit
Total		71919	-

2.3.2 GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În zona studiată terenurile sunt fie ocupate cu construcții destinate activităților de logistică, depozitare și prestărilor de servicii, fie au utilizare agricolă. Construcțiile învecinate au o stare tehnică foarte bună, o vechime de maxim 8-10 ani, regimul de înălțime parter, parter înalt cu sau fără etaj parțial, sunt realizate în general pe structură de rezistență metalică. Închiderile exterioare sunt din panouri termoizolate tip sandwich și suprafețe mari vitrate.

Pe suprafața parcelelor reglementate nu se disting construcții existente.

2.3.3 ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Zona studiată se consolidează treptat din punct de vedere funcțional acomodând activități de depozitare – logistică, servicii și comerț sau exploatarea agricole și servicii asociate.

Tendențele de schimbare a destinației agricole afectează perimetral terenurile limitrofe intravilanului.

Concomitent cu reglementarea parcelei studiate se remarcă în zonă și alte documentații urbanistice aprobate ce propun schimbarea destinației terenului agricol în zonă cu funcțiuni de servicii și comerț, logistică, depozitare.

Nu există conflicte între tendința de dezvoltare funcțională a zonei (logistică, depozitare, servicii, comerț) și destinația propusă pentru incinta studiată.

2.3.4 ECHIPAREA EDILITARĂ

În prezent, în urma aprobării documentației anterioare, terenul studiat dispune de următoarea infrastructură la adresa Municipiul Arad adiacent DN69 Timisoara-Arad Km 44+650 Stanga:

- Alimentare cu apa DN 63 PN 4;
- Racord electric 20kV/400V propus prin aviz la PUZ din LEA apropiată;
- Canal de desecare utilizabil pentru deversarea de ape conventional curate cf aviz Apele Romane si Exploatarea de Irigatii Fantanele aferente PUZ

Pe viitor este posibilă realizarea racordului la rețeaua de gaze naturale din apropiere, paralel cu DN si Str. Agronomului.

2.3.5. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat nu include în prezent spații verzi amenajate.

2.3.6. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu există conflicte generate de integrarea funcțională, propunerea completează serviciile oferite populației din municipiu sau persoanelor aflate în tranzit.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă se referă la:

- accesibilitatea îngreunată a terenului– acesta fiind practicabil doar de pe strada Agronomului;
- zona de protecție pentru DN69, respectiv 50m de la limita zonei de siguranță;
- zona de protecție a canalelor CN2905, CN2904 (respectiv 3m);

2.4. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

Nu se remarcă disfuncționalități, schimbarea destinației se produce concomitent pe o serie de parcele învecinate.

Pentru o bună funcționare a zonei reglementate, se propune conexiunea rutieră directă a terenurilor studiate la DN69.

Rețeaua rutieră propusă nu afectează funcționalitatea drumurilor învecinate existente.

Pe terenul studiat sau în zonele învecinate nu există fenomene de risc natural.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

3.1.2. RIDICARE TOPOGRAFICĂ

În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat s-a realizat ridicarea topografică.

Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri.

Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată de către Mann Sebastian Toma.

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative. Sistemizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

Pe direcția est-vest, pe o lungime de aproximativ 415m, C.T.N. cota nivelmetrică a terenului variază între 123,54 (adiacent DN69) și 123.03 NMN, rezultând o diferență de aproximativ 51cm.

Se distinge o diferență de nivel de maxim 56cm pe direcția nord-sud, raportată la o lungime de 165 m (C.T.N. variază între cotele 123,37 (la nord) și 123.93 NMN (la sud), nivelul coboară spre nord).

Din punct de vedere topografic, terenul nu prezintă disfuncționalități, conform concluziilor ridicării topografice întocmite de S.C. Topovas plan S.R.L., inginer Mann Sebastian.

3.2. SURSE DE DOCUMENTARE ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

Nu s-au prevăzut restricții în P.U.G. aprobat privind amplasarea de construcții în zona studiată, aceasta fiind amplasată în intravilanul localității, constituind un corp izolat.

Nu vor fi afectate negativ căile de comunicație, zonele învecinate sau mediul.

În calitate de elaboratori ai documentației, considerăm că propunerea se înscrie în tendințele și posibilitățile de dezvoltare ale zonei, respectiv municipiului, asigurând consolidarea zonei extinse cu funcțiuni de logistică, depozitare și a serviciilor aferente.

Investiția propusă este oportună, susținând extinderea și diversificarea activităților comerciale și prestării de servicii de calitate, asigurând totodată spațiul și dotările necesare în vederea acomodarii fluxului tehnologic impus prin tema de proiectare.

3.3. ALTE SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE

S-au utilizat date rezultate din analiza realizată de proiectant și colaboratori în teren, la fel și informații conținute în HCL-ul documentațiilor învecinate aprobate anterior.

3.4. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile. Amplasamentul se situează la limita intravilanului municipiului Arad, adiacent unei zone cu destinații predominante de logistică - depozitare, comerciale / servicii și exploatare agricolă extinsă.

3.5. ZONE DE PROTECȚIE IMPUSE

Zonele de protecție perimetrare afectează laturile de nord-est ale incintei reglementate:

- zona de protecție pentru DN69, respectiv 50m de la limita zonei de siguranță;
- zona de protecție a canalelor CN2905, CN2904 (respectiv 3m);

4. SOLUȚIA PROPUȘĂ PENTRU ELIMINAREA ȘI DIMINUAREA ACESTORA

4.1. TEMA DE PROIECTARE

Beneficiarul CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL face parte din grupul CTE TRAILERS având ca obiect de activitate:

- Vânzarea de vehicule comerciale grele (peste 16t) ;
- Distribuția de piese de schimb;
- Service semiremorci;
- Montaj de suprastructuri.

Prin Planul Urbanistic Zonal **se propune dezvoltarea unui parc logistic ce va include spații pentru servicii, activități conexe și spații pentru depozitare** precum și adaptarea infrastructurii și amenajărilor aferente destinației propuse:

1. Funcțiuni **servicii și activități conexe, situată adiacent DN69 :**

- **zona stației de carburanți** ce cuprinde pompele turisme (3,5T - 2 pompe duble cu 4 sortimente), pompele pentru autocamioane (7,5T – o pompă dublă), două posturi pentru alimentarea vehiculelor electrice / hibride și magazinul aferent zonei SDC **(A)**;

- **funcțiuni de motel – restaurant** ce includ un corp cu regim de înălțime P+1 (acomodând o sală de mese pentru 40 persoane, bucătăria și anexele aferente, zona de recepție, spațiu de cazare cu 10 camere dotate cu baie proprie), terasa restaurantului cu o capacitate de 20 locuri acoperită perimetral, curtea de serviciu ce deservește clădirea și depozitul de navele aferent restaurantului **(B)**, respectiv parcare destinată motelului-restaurant asigurând 10+6 locuri;

2. **Service și asamblare semiremorci, cuprinzând următoarele (C):**

C1 – Spalatorie autocamioane (inclusiv stație tratare ape uzate spălătorie cu sistem de recirculare)

C2 – Corp administrativ cu regim de înălțime de P+2E, acomodând birouri + anexe social-sanitare pentru un număr de 30 persoane;

C3 – Depozit piese (va include și un birou pentru gestiunea mărfii);

C4 – Diagnoza – Electrica;

C5 – Atelier mecanic;

C6 – Atelier, cabine maștri, sanitare (atelier mecanic la parter la etajele superioare echipat cu grup sanitar mecanici si cabine maistri, o zona de vestiare si sala de mese);

C7 – Atelier reparatii sudura;

C8 – Hala suprastructuri (se va echipa cu pod rulant – 8t)

C9 – Pregatire vopsitorie P+M (hală parter si supanta pentru echipamente ventilare)

C10 – Vopsitorie P+M (hală parter si supanta pentru echipamente ventilare);

C11 – Depozit agabaritice;

C12 – Platforma reciclare selectivă;

C13 – Platforme stationare 73 locuri + 12 autocamioane;

C14 – Platforme stationare turisme 70 locuri;

C15 – Stand frâne / spații sociale – sanitare (P+M, echipată o zona de vestiare, sala de mese și grup sanitar destinate mecanicilor);

C16 – Hala asamblare sasiuri (echipare cu 4 poduri rulante funcționale pe toată suprafața halei, dar cu posibilitate de compartimentare);

C17 – Sopron Anvelope;

C18 – Depozit lubrefianți – vopsele – gaze tehnice.

3. Parcare TIR 62 autocamioane + 27 semiremorci (D):

D1 – Grup social sanitar

4. Utilitati platforma (E):

CP – Case poarta;

E1 – Post transformare;

E2 – Puturi forate;

E3 – Rezerva apa incendiu cu statie pompare si grup electrogen;

E4 – Statiie de tartare ape uzate de pe platformele de stationare

4.2. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Nu se dorește lotizarea terenului studiat, ci tratarea acestuia ca un ansamblu, rezultând un parc cu funcțiuni mixte (logistică, depozitare, servicii, și activități conexe).

Se propun construcții noi cu destinația de servicii, logistică, depozitare și activități conexe cu regim de înălțime diferențiat / parțial, maxim P+3E;

- se includ funcțiuni subordonate de administrare birouri, stație de comercializare a carburanților, cazare temporară în regim de motel, depozitare a produselor, e.t.c.(conform temei de proiectare detaliată anterior);

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE PROPUȘ ÎN INCINTA STUDIATĂ

S teren totală = 71 919,00mp
 S construită totală = 28 767,60 mp (maxim 40%)
 S desfășurată totală = 71 919,00mp (maxim 1)

P.O.T. existent = 0,00%
 P.O.T. aprobat anterior = 27,29%
 (P.O.T.aprobat anterior = în subzone de unități de producție industrial și de depozitare – maxim 40%)
P.O.T. propus = 40,00%

C.U.T. existent = 0,00
 C.U.T. aprobat anterior = 0,35
 (CUT aprobat anterior = în subzone de unități de producție industrial și de depozitare – maxim 0,6)
C.U.T. propus = 1,00

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	ARIA mp	%	ARIA mp	%
Teren arabil în intravilan	67 867,06	94,37%	-	-
Teren arabil în extravilan	2 000,00	2,78%	-	-
Canal CN 2905 anterior strămutat cadastral	2 051,94	2,85%	2.051,94	2,85%
ZONA PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI DEPOZITARE				
Construcții (în proporție de max. 40%)	0,00	0%	28 767,60	40,00%
Circulații carosabile/pietonale, platforme, parcaje (37,15%)	0,00	0%	26 715,66	37,15%
Spațiu verde amenajat (20% lot propus)	0,00	0%	14 383,80	20,00%
TOTAL GENERAL ZONĂ REGLEMENTATĂ:	71 919,00	100%	71 919,00	100,00%

4.3. CRITERII COMPOZIȚIONALE – REGIM DE ALINIERE

Condiții de conformare și construire prevăzute în regulament:

1. Față de limita de proprietate de la front se va impune o retragere a frontului construit de minim 10,00m;
2. Aliniamentul construcțiilor (mai puțin pompele de carburanți, alte dotări) este limitat la min. 50m față de limita îmbrăcămînții asfaltice a DN 69, respectând limita de protecție.
3. Se vor respecta retrageri de minim 3,00m față de limitele de proprietate laterale, respectiv limita de nord și sud a incintei reglementate;
4. Se vor respecta retrageri de minim 5,00m față de limita de proprietate posterioară, respectiv limita de vest a incintei reglementate;
5. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
6. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
7. Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
8. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare));
9. Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

Mobilarea finală a incintei studiate se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

4.3. SISTEMATIZAREA VERTICALĂ:

Amplasamentul analizat presupune o zonă de teren agricol mărginită la vest de drumul național DN69 (cota terasamentului fiind cu cel puțin 0,6m deasupra cotei generale a amplasamentului) și la nord de canalul de desecare relocat CN 2905.

Pe direcția est-vest se măsoară o diferență nivelmetrică de aproximativ 51cm, iar pe direcția nord-sud se distinge o diferență de nivel de maxim 56cm (nivelul coboară spre nord).

Terenul prezintă denivelări de maxim 0,6m, considerate nesemnificative. Se prevede egalizarea acestuia, cu C.T.S. = 123,70 NMN.

Pantele patului de umpluturi vor respecta pantele suprastructurii drumurilor de acces și platformele de parcare.

În jurul construcțiilor se vor realiza alei pietonale generoase, cu pante înspre exterior.

4.4. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime maxim propus este de P+3E, înălțimea maximă la cornișă este 20m față de C.T.S. Regimul de înălțime va fi diferențiat în funcție de specificul corpurilor de clădire.

Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse va fi în conformitate cu avizul A.A.C.R. ce va fi obținut în cadrul etapei de avizare.

Se va respecta înălțimea maximă a obiectivelor de 20m, respectiv cota absolută maximă de 143,70m (123,70m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului sistematizat +20m înălțimea maximă a construcțiilor).

4.4. BILANȚ SPAȚIU VERDE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ

Zonele verzi amenajate reprezintă un procent de minim 20% din aria totală a incintei, respectiv 14 383,860mp. Acestea se vor amenaja diferențiat în funcție de localizarea lor în raport cu obiectivele propuse și circulațiile adiacente.

Zonele verzi sunt dispuse atât în zona estică a incintei (unde se propune un obiectiv de cazare în regim hotelier, restaurant cu terasă și stația de distribuție carburanți cu trafic intens), cât și în extremitatea de nord-vest. Se vor realiza plantații de arbori ornamentali și plante decorative în vederea izolării de zonele cu trafic și a creării unui ambient cât mai plăcut. În zonele adiacente circulațiilor de incintă se propun plante care să nu afecteze vizibilitatea.

De asemenea, se propune amenajarea de spații verzi adiacent canalului CN2904, astfel încât să se realizeze un filtru de protecție fonică față de DN69.

În zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime medie pentru umbrire.

Conform *anexei nr. 6 la regulament* se vor prevedea următoarele procente de zone verzi:

- Pentru **construcțiile comerciale** vor fi prevazute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare – **2-5%** din suprafața totală a terenului.
- Pentru **construcții administrative** vor fi prevazute spații verzi cu rol decorativ, **minimum 15%** din suprafața terenului.
- Pentru **construcțiile pentru logistică** (norma pentru clădiri industriale) vor fi prevazute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de **20%** din suprafața totală a terenului.

Având în vedere faptul că parcela nu se va lotiza, iar funcțiunea principală este cea de logistică **se propune rezervarea unui procent minim de 20% în vederea amenajării de zone verzi.**

BILANȚ SPAȚIU VERDE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ	PROPUNERE	
Spațiu verde amenajat (20% lot propus)	14 383,80	20,00%
TOTAL GENERAL ZONĂ REGLEMENTATĂ:	14 383,80	20,00%

4.5. LOCURI DE PARCARE

Propunerile din această documentație vor ține cont de prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Arad în vigoare și alte documentații de urbanism în curs de aprobare din zonă.

Se vor asigura **locuri de parcare** atât pentru angajați și clienți, în funcție de configurarea ansamblului. Parcajele vor fi concentrate atât în zona imediată accesului auto cât și amplasate în zona posterioară pentru service și aprovizionare, (pentru autovehicule de mari dimensiuni – semiremorci cu și fără cap-tractor), în funcție de destinația construcției.

În incinta obiectivelor propuse au fost calculate locurile de parcare necesare conform H.G. nr. 525/1996, astfel:

- Pentru categoria **construcții logistice**, calcularea locurilor de parcare necesare s-a făcut în baza normei de locuri de parcare de la categoria „construcții industriale”, astfel:
 - activitati desfasurate pe o suprafata de 10–100 m2, un loc de parcare la 25 m2;
 - activitati desfasurate pe o suprafata de 100–1.000 m2, un loc de parcare la 150 m2;
 - activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m2, un loc de parcare la o suprafata de 100 m2.

Detalierea organizării de locuri de parcare pentru fiecare unitate în parte este explicitată în cadrul capitolului 4.6. *Modernizarea circulației.*

- **Construcții administrative** - câte un loc de parcare pentru 10–40 salariați;
- Pentru **construcțiile pentru servicii și comerciale** vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 m² suprafața desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - un loc de parcare la 100 m² suprafața desfasurată a construcției pentru unități de 400–600 m²;
 - un loc de parcare la 50 m² suprafața desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600–2.000 m²;
 - un loc de parcare la 40 m² suprafața desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².
- Pentru **restaurante** va fi prevazut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masa. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- **Construcții de turism:**
Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevazute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1–4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri se vor asigura 4–10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

4.6. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

În prezent parcela identificată prin CF 304652 este accesibilă din strada Agronomului, accesul fiind propus prin documentația aprobată cu H.C.L. nr. 177 / 2014 (**accesul nr. 1**). Această conexiune se va păstra, dar se va reconfigura adaptat circulațiilor propuse.

În urma aprobării PUZ-ului anterior s-a avizat amenajarea intersecției între DN69 și DE2909 (strada Agronomului) la km 44+650, în vederea fluidizării traficului generat de investiția propusă. S-au propus următoarele:

”-lărgirea carosabilului existent pe partea dreaptă (spre obiectiv) în vederea realizării unei benzi speciale pentru efectuarea virajului la stânga (l=70m cu record de 87,50m), a unei benzi de decelerare (70m cu record de 35m) și a unei benzi de accelerare (l=70m cu record de 35m);

-lărgirea podeșului existent aferent accesului rutier actual;

-reamenajarea benzii de încadrare, a acostamentului afectate de lucrările de lărgirea carosabilului existent;

-executarea de marcaje rutiere și plantarea de indicatoare de circulație, în vederea reglementării circulației în zona accesului cu asigurarea priorității traficului major de pe traseul drumului national.”

(Informații preluate din conținutul Memoriului tehnic de prezentare din cadrul documentației *Parc logistic -Spații de depozitare, servicii și activități conexe* aprobată prin H.C.L. nr. 177 / 26.06.2014 elaborată de către S.C.3 D Planning SRL, respectiv capitolul 3.4. *Modernizarea circulației.*)

Se propune realizarea unui acces direct din DN69 (**acces nr. 2**) atât pentru autoturisme cât și pentru autocamioane. Acest acces direct va deservi zona de servicii A+B, respectiv pompele de distribuție carburanți și corpul ce acomodează motelul și restaurantul. Accesul va presupune doar intrare la dreapta de pe DN 69.

Pentru o evacuare cât mai directă autoturismelor din zona S.D.C. se propune realizarea unei conexiuni suplimentare la DE2909 (Strada Agronomului) (**acces nr. 3**) dedicat autoturismelor ce accesează serviciile A+B. Accesul se va configura cu ieșire și intrare dreapta-stânga în DE2909, corelat cu intersecția aprobată anterior.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ÎN CADRUL INCINTEI:

Circulație autocamioane:

Intrarea acestora este prevăzută prin **accesul propus nr. 2**, la dreapta din DN69. Pe un traseu direct sunt amplasate pompele de deservire carburanți dedicate autocamioanelor. Traseul autotrenurilor ocolește perimetral ansamblul, având posibilitatea de a accesa incinta punctual prin două locații și de a se evacua prin trei locații. Zonele de acces sunt controlate, prevăzute cu cabine-poartă.

Ieșirea din incintă pentru autotrenuri se face pe DE2909, prin **accesul nr. 1**.

Ansamblul include o spălătorie pentru autocamioane (C1) și 7 șiruri de platforme de staționare prevăzute pentru 62 autocamioane și 100 semiremorci.

Circulație autoturisme aferente zonelor administrative și angajaților:

Accesul se poate face atât direct din DN69 (prin accesul propus nr. 2), cât și din strada Agronomului (accesul nr. 1, accesul nr. 3). Ieșirea este posibilă doar în DE2909 prin **punctele 1 și 3**.

Sunt prevăzute trei parcaje în apropierea corpurilor de clădire unde activează angajații și corpul administrative (respective C14a,C14b,C14c).

Circulație aferentă autoturismelor de tranzit ce utilizează zona SDC (funcțiuni A+B):

Accesul se poate face atât direct din DN69 (acces nr.2) cât și prin strada Agronomului (acces nr.3). Pompele de distribuție carburanți și posturile de încărcare pentru mașinile electrice/hibrid sunt amplasate în apropierea accesului nr.2. (**A2**). Pentru deservirea magazinului s-a prevăzut o zonă de staționare cu un minim de 14 locuri de parcare.

Pentru accesarea corpului de clădire **B** (motel, restaurant, terasă restaurant) se va amenaja o zonă de staționare separate, cu un minim de 16 locuri de parcare pentru autoturisme.

Ieșirea din cadrul ansamblului se va face prin **punctul nr. 3**, în strada Agronomului intersectată apoi cu Dn69.

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

La nivelul incintei, prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în conformitate cu normele urbanistice în vigoare.

Din punct de vedere funcțional, se propune dezvoltarea unor destinații diverse, de la platforme de logistică și depozitarea serviciilor aferente, în acord cu tendința de dezvoltare a zonei.

Localizarea terenului în proximitatea arterei DN69 și a nodului de intrare pe autostrada A1 din sudul intravilanului facilitează accesarea directă a ansamblului, fără să fie necesară parcurgerea orașului.

La nivel de localitate, realizarea acestei investiții va contribui la consolidarea unei zone funcționale coerente, fapt ce va genera o imagine pozitivă orașului.

Din considerente funcționale propunerea este oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei (atât ca scară a mobilității, cât și prin aportul divers de funcțiuni).

4.8. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

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

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea podețelor propuse peste canalul învecinat, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

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

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarului.

4.8.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:

Nu este cazul.

Întocmit,
Arh. Raluca TOMESCU M. R.U.R. D1E

Verificat,
Arh. Gheorghe SECULICI R.U.R. DE