

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

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

Jud. Arad, Municipiul Arad, identificat conform extras **CF nr.360309** Arad, Zona industrială Sud

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI	PLAN URBANISTIC ZONAL 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
AMPLASAMENT	Jud. Arad, Municipiul Arad, identificat conform CF 360309 Arad
BENEFICIAR	S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C.PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr. 24C e-mail: office@pro-arhitectura.ro Arh. stag. Anuța CREMENE
COORDONATOR URBANISM	Arh. Gheorghe SECULICI
FAZA	Etapa II
DATA ELABORĂRII	2022

1.2 OBIECTIVUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului **S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L.**, în vederea reglementării modului de realizare a unei baze logistice de tip hală pe amplasamentul din Municipiul Arad, identificat conform extras **CF nr. 360309 Arad**, pe **DJ 682 Arad - Zădăreni**.

Incinta care face obiectul prezentei documentații are suprafața totală de **31.525,00 mp** compusă din două terenuri proprietate privată unificate și înscrise în **CF nr.360309 Arad**, cu **nr.cad 355704** și **nr.cad 356638**.

1.2.1. Solicitări ale TEMEI Program:

S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L. în calitate de inițiator al prezentei solicitări, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea stabilirii condițiilor de sistematizare urbană care sunt necesare în vederea autorizării obiectivelor viitoare de investiție: construirea unei baze logistice de tip hală industrială cu depozit logistic, stație carburanți, birouri, atelier, camioane și mașini de mare tonaj, spălătorie camioane, cazare șoferi și împrejmuire.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 2013 din 13.10.2021** 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.

Tema Program principală se constituie din amenajarea și reglementarea unei zone cu caracter industrial, de servicii și comerț, realizată astfel încât să respecte

- Regulamentul General de Urbanism
- Asigurarea acceselor pietonale și auto
- Asigurarea acceselor pietonale
- Sistematizarea și menținerea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor

Documentația faza **P.U.Z.** se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ **GM-010-2000**. Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea 350/1991 republicată și actualizată, **HGR 525/1996** și **Codul Civil**.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE:

1.3.1 Studii elaborate anterior:

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad;
- Ridicarea topografică efectuată în zonă;
- 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 nr.119/2014 Privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Proiectant arhitectura
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor republicată;
- Studii cu funcțiuni similare, aprobate în zone similare;
- Legea nr.50/1991 republicată;
- Legea 350/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HGR 525/1996;
- Codul Civil;
- P.U.Z. preliminar aprobat prin HCL 59/2005;

1.3.2 Studii de fundamentare întocmite concomitent cu prezentul P.U.Z.:

Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI:

Zona studiată este situată în intravilanul Municipiului Arad, în partea Sud-Vestică a orașului. Studiarea țesutului urban existent în zonă face posibilă observația potrivit căreia zona a evoluat din punct de vedere industrial.

Odată cu dezvoltarea localității, s-a dezvoltat de asemenea zona Sudică industrială a orașului. Proiectul propus vine în completarea funcțiunilor deja existente și valorifică arealul studiat.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Arad, Jud.Arad, în apropierea Autostrăzii Arad.

Terenul propus pentru reglementare are o suprafață de **31.525,00 mp**, compus din două terenuri proprietate private unificate și înscrise în **CF nr. 360309 Arad**, cu nr. **CAD 355704** și nr. **CAD 356638**, fiind teren liber de construcții și neîmprejmuit.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare:

- La Nord: terenuri proprietate privată identificată prin nr. parcelă A2570;
- La Vest: terenuri proprietăți private: drum betonat identificat prin extras CF nr.358466 Arad;
- La Est: terenuri proprietăți private identificate prin **CF nr. 302302** Arad, respectiv prin **Ps 2570/2**;
- La Sud: Calea DJ 682 Arad - Zădăreni

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Municipiul Arad este așezat pe cursul Râului Mureș a Câmpiei Panonice. Privit în ansamblu, relieful zonei este impresionant, datorită prezenței Cetății Aradului și alte particularități deosebite ale orașului. Terenul studiat se află într-o zonă de câmpie joasă și șes, unde predomină în general cernoziomurile, solurile brune și silvestre care ocupă principalele forme de relief, adăugându-se pe alocuri soluri sărăturoase, aluviale și lacovistile.

Proiectant general:
S.C.PRO ARHITECTURA S.R.L.

Inițiator:
S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L.

2.3.1 Date ale studiului geotehnic:

Rețeaua hidrografică:

Amplasamentul se situează în localitatea Arad, iar alternanța de straturi permeabile (prăfuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Apa subterană:

A fost interceptată la adâncimea de cca. -4,00m față de C.T.N. în forajele F1 – F2 (efectuate în luna aprilie 2022). În forajele F3-F7 nu a fost interceptată apă.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă. Se prevede un regim ascensional maxim al apei subterane până la adâncimea de -0,50m față de C.T.N.

Zonarea seismică:

Conform Codului de proiectare seismică **P100/2013**, amplasamentul se încadrează în zona cu **perioada de colt Tc-0,7 sec** și cu un coeficient seismic **ag - 0,20 g** și gradul 6 de intensități seismice conform STAS 111/93.

Adâncimea de îngheț-dezgheț a zonei este de 0,80m (conform STAS 6054/77).

Incinta studiată este situată într-o zonă plană, fără accidente antropice sau naturale, fiind situat în Nordul orașului. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic terenul este relativ plan, nivelmentul terenului natural este aproximativ cota medie a zonei centrale a Municipiului Arad **+111,50 m NMN**.

Amplasamentul studiat nu dispune de elemente valoroase ale cadrului natural. Nu există vegetație înaltă (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrată sau protejată și nici canale de desecare pe teren. Singurele canale de desecare se află la o distanță de aproximativ 143 m Nord-Est și 170m – 130m -200m spre Vest.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie protejată declarată.

2.4 CIRCULAȚIA

Accesul rutier la obiectivul studiat se va realiza dintr-un drum existent cu nr. **CAD 358466**, drum ce are o îmbăcăminte din beton și se intersectează cu drumul județean **DJ 682** în zona km 98 + 990 dreapta. **Menționăm că prin prezentul proiect nu se va deschide nici un acces rutier din drumul județean DJ 682.**

Drumul județean **DJ 682** are în zona studiată 4 benzi de circulație, cu o lățime totală a carosabilului de 14,00 m, fiecare bandă de circulație având o lățime de 3,50m. Pe axa drumului este realizat un marcaj rutier cu linie continuă dublă. Drumul județean DJ 682 este încadrat de borduri denivelate, după care sunt amenajate zone verzi și trotuare.

Drumul existent cu nr. **CAD 358466** are o îmbrăcăminte din beton și este încadrat cu borduri denivelate. În prezent, din acest drum se asigură accesul rutier la mai multe parcele de teren, pe lângă cea studiată prin prezentul proiect.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Terenul identificat conform extras **CF. Nr.360309** Arad are o suprafață de **31.525,00 mp**, și are categoria de folosință **pășune**. Terenul este liber de construcții și nêmprejmuit. Se propune accesul prin drumul colector existent cu nr. **CAD 358466**.

Frontul la stradă al terenului identificat conform extras **CF Nr. 360309** Arad variază de la 95,56m la 100,09m, iar adâncimea lotului este de aproximativ 314,93m respectiv 316,48m. Tipul străzii este de tip Județean cu lățimea de 16,00m două sensuri a câte două benzi de circulație.

2.5.2 Asigurarea de servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

În zona studiată a amplasamentului, funcțiunile terenurilor sunt: căi de comunicație și pășune, industrie, depozitări, servicii și comerț.

Parcellele învecinate cu terenul identificat conform extras **CF. Nr. 360309** Arad au funcțiunea de:

- căi de comunicație;
- pășune/Conform funcțiunii propuse prin P.U.Z. Calea Zădăreni-Arad aprobat prin HCL nr.59/2005: Servicii, depozitare, industrie nepoluantă

Loturile parcelelor în zonă variază. Astfel, avem loturi începând de la aproximativ 3.000,00 mp - 20.000,00 mp (partea Vestică a drumului Colector) până la 77.225,00 mp (parcela învecinată în partea dreaptă a terenului propus pentru reglementare).

2.5.3 Asigurarea cu spații verzi:

În prezent, terenul propus pentru reglementare nu are spații verzi amenajate, terenul fiind ocupat de vegetație spontană.

2.5.4 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Parcela identificată nu este expusă riscurilor naturale, terenul parcelei are stabilitatea necesară.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată este echipată cu rețele edilitare de apă și canalizare, rețea electrică și gaze naturale.

2.6.1. Alimentare cu apă și canalizare menajeră

În vecinătatea obiectivului propus, există rețea de apă și canalizare menajeră.

2.6.2. Alimentarea cu gaze naturale

În vecinătatea obiectivului propus, există rețea de distribuție a gazelor naturale.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrică.

2.7. PROBLEMEDE MEDIU

2.7.1 Relația cadrul natural - cadrul construit:

Pe teren nu există construcții cu valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

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

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente și programate în zonă.

Proiectant arhitectura
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens, dar se încadrează în limitele legal admise. Populația din zonă nu este afectată negativ de realizarea investiției.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată.

2.7.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

Nu există puncte sau trasee din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare care să prezinte riscuri pentru zona studiată.

2.7.4. Valori de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.7.5. Potențial balnear ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, în diferite faze de elaborare și dezbateri publice. Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare organizate de Primăria Municipiului Arad.

Populația din zonă nu va fi afectată negativ de realizarea investiției.

Solicitările beneficiarului conform **Temei de proiectare** – au fost introduse în prezentul PUZ și adaptate la condițiile din zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin studiile de fundamentare realizate anterior, se constată că nu sunt elemente nefavorabile soluției adoptate.

Pentru elaborarea documentației a fost întocmit următorul studiu:

- Studiul topografic cu delimitarea zonei, identificarea imobilelor și a căilor de comunicație;
- Studiul geotehnic nr. **58/2022**.

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Inițiator:
S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului General al Municipiului Arad, terenul este situat în intravilan, la Nord de str.Ogorului/Drumul Județean DJ 682 (Arad - Zădăreni).

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu este cazul.

În prezent, pe amplasament nu există plantații care să pună problema menținerii acestora. Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesele și intrările/ieșirile din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare.

Se propune configurarea a **două accese auto** de pe drumul colector identificat prin **CF. nr.358466 Arad** - pe amplasamentul studiat.

În jurul clădirilor se vor putea amenaja alei pietonale și carosabile cu parcaje. Zona liberă rămasă din suprafața destinată construcțiilor va fi amenajată ca zonă verde, circulații, parcaje și construcții tehnico edilitare.

Accesul persoanelor cu **dizabilități** se va face conform normativelor în vigoare.

3.4.1 Amenajarea acceselor rutiere:

Accesele rutiere sunt prevăzute în incinta studiată din drumul betonat identificat conform extras **CF nr.358466** Arad.

Amenajarea **primului acces rutier** din drumul existent cu nr.CAD 358466 se va realiza prin racordarea direct a accesului rutier la marginea carosabilului drumului existent cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raza R=12,00 la intrare și ieșire.

Lățimea accesului rutier va fi de minim 10,00m, sensurile de circulație pe acces fiind separate de o insula din marcaj rutier sub formă de picătură. Benzile de circulație la acces vor avea fiecare o lățime de minim 4,50m.

Amenajarea celui de-**al doilea acces rutier** din drumul existent cu nr. CAD 358466, se va realiza prin racordarea directă a accesului rutier la marginea carosabilului drumului existent cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raza R=12,00m, la intrare și ieșire. Lățimea accesului rutier va fi de minim 10,00 m, sensurile de circulație pe acces fiind separate de o insula din marcaj rutier sub formă de picătură. Benzile de circulație la acces vor avea fiecare o lățime de minim 4,5m.

Pentru siguranța circulației se prevede realizarea unei semnalizări rutiere verticale, cu montarea de indicatoare de circulație atât în intersecții cât și în afara intersecțiilor pentru presemnalizarea acestora **conform SR 1848-1/2004**, marcaje orizontale conform **SR 1848-7/2004**, așa cum se poate vedea în planul de semnalizare și marcaj.

Drumuri de incintă și platforme rutiere de incintă:

Ținând cont de frontul stradal propus, proiectarea elementelor geometrice în plan, în **incinta studiată** se va face astfel încât deplasarea viitoare a autovehiculelor să respecte o viteză de circulație de maxim 5,00 km/h.

În interiorul parcelei identificate conform extras **CF .nr.360309 Arad** vor exista drumuri de incintă carosabile atât pentru autoturismele mici, cât și pentru autovehiculele de mari dimensiuni.

Drumurile și platformele de incintă proiectate vor avea o lățime cuprinsă între 7,00 și 34,00m. Calculul locurilor de parcare s-a făcut conform **H.G.nr.525/1996, anexa nr.5**, astfel pentru activități cu specific industrie-depozitare, necesarul de locuri de parcare s-a calculat pentru un număr de circa 100 angajați, pentru un necesar de minim 1 loc parcare autoturisme pentru 5 angajați, fiind amenajate astfel 35 locuri parcare autoturisme, din care 1 loc de parcare va fi rezervat pentru persoane cu deficiență locomotorie, conform **Normativului NP 051/2000** aprobat prin **Ordinul 649/2001**.

Pe platforme rutiere distincte, se vor amenaja 53 locuri de parcare pentru autocamioane. Stația de carburanți va fi doar pentru alimentarea camioanelor care deservește obiectivul studiat, la fel și spălătoria și atelierul auto.

Pentru **asigurarea siguranței** circulației rutiere și pietonale în incinta obiectivului studiat, s-au prevăzut montarea de **indicatoare rutiere** și realizarea de **marcaje rutiere** în conformitate cu SR 1848/2011 și SR 1848-7/2015, codul rutier și standardele aferente în vigoare. Marcajele rutiere vor fi realizate cu vopsea alba antiderapantă. Vor fi realizate marcaje rutiere longitudinale pentru separarea benzilor de circulație, pentru demarcarea locurilor de parcare și marcaje pentru semnalizare trecere pentru pietoni.

Apele pluviale colectate de pe **carosabilul rutier** din incinta obiectivului studiat, vor fi colectate prin guri de scurgere și rigole carosabile, apoi acestea vor fi preluate de rețeaua de canalizare pluvială propusă și vor fi filtrate și deznisipate de către un separator de hidrocarburi, urmând apoi a fi deversate în canalele de desecare existente în zonă.

Încadrarea carosabilului față de **zonele verzi** se va face cu borduri prefabricate din beton (cu muchie rotunjită) de 20x25cm, cu o înălțime de pozare de 15cm față de nivelul carosabilului, încastrate într-o fundație de beton clasa C25/30 de dimensiunea 30x15cm.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – Reglementări, Bilanț teritorial, Indici urbanistici

3.5.1 Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Funcțiunile nou propuse – INDUSTRIE, SERVICII și COMERȚ se integrează nevoilor în zonă și nu afectează negativ arealul studiat.

Intervențiile pe terenul identificat se referă la:

- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone,
- Stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;

Proiectant arhitectura
 S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren;
- Stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi;
- Propunerea infrastructurii tehnico-edilitare;
- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate

Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic.

Incinta reglementată ca zonă de INDUSTRIE, SERVICII și COMERȚ cuprinde și **funcțiuni complementare** cu diferite dotări și anexe, în regim de înălțime **S+P+3E**, H maximă= **20,00m**.

Funcțiunile **complementare admise**: Sedii administrative, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi, alimentație publică, dotări tehnico-edilitare pentru funcțiunea zonei.

În zonă sunt interzise:

- Sisteme de încălzire care prin ardere pot produce fum
- Executarea lucrărilor de construire în **zonele de protecție** ale traseelor de alimentare cu energie electrică LEA, gaze naturale, rețea apă, canalizare, căilor de comunicație;
- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.
- Desfășurarea activităților industriale sau a altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Amplasarea de platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

3.5.2 Bilanțul teritorial al incintei studiate:

Nr.crt.	TEREN AFERENT CF nr.360309 Arad	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Industrie, servicii și comerț	0,00	0,00	10.290,32 (max. 18.915,00)	32,64 (min20)
2.	Pășune intravilan	31.525	100,00	0,00	0,00
3.	Căi de comunicație, drumuri de incintă	0,00	0,00	6.849,1	21,73
4.	Parcaje, platforme	0,00	0,00	7.569,88	24,01
5.	Zone verzi	0,00	0,00	6.815,70 (min. 6.305,00)	21,62 (min. 20)
6.	TOTAL	0,00	0,00	31.525	100,00

Proiectant general:
 S.C.PRO ARHITECTURA S.R.L.

Inițiator:
 S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L.

Nr. crt.	INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ	EXISTENT	SUGESTIE PROPUNERE	MAXIM ADMIS
1.	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)	0,00% 35% prin HCL nr.59/2005 PUZ Calea Zădăreni-Arad	32,64%	60,00%
2.	Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.)	0,00 1,05 prin HCL nr.59/2005 PUZ Calea Zădăreni-Arad	0,37	2,4
3.	Regimul de înălțime maxim	S+P+3	S+P+3E,	H.max=20,00m

3.5.3 Indici urbanistici:

Regimul de înălțime propus pentru construcții va fi maxim P+3Etaje.

- Maxim 20,00m la cornișă;
- Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare și de utilizare al terenului:
P.O.T. = 60%; C.U.T. = 2,4

Situația existentă:

S. Teren = 31.525,00 mp
 Sc. Existentă = 0,00
 Scd.Existentă = 0,00

P.O.T. Existent = 0,00 %
 C.U.T. Existent = 0,00
 H.max.Existentă = 0,00

Situația existentă aprobată prin HCL nr.59/2005

35,00%
 1,05
 H=21,00 la cornișă pentru hale industriale;

Situația sugerată propusă prin PUZ aferent:

Sc. Propusă = 10.290,31mp
 Scd.Propusă = 12.221,4mp
 P.O.T. Propus=32,64%
 C.U.T. Propus = 0,37
 H. propusă = 20,00m; S+P+3E

Situația max. admisă:

Sc. maximă= 18.915,00mp
 Scd.maximă= 75.660,00mp
 P.O.T. Max.=60,00 %
 C.U.T. Max.=2,4
 H. maximă= 20,00m

Regimul de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate la:

- La **NORD** -Retragerea minimă a limitei de implantare a construcțiilor propusă va fi jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00m
- La **VEST** - Retragerea minimă a limitei de implantare a construcțiilor propusă va fi jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00m
- La **EST** - Retragerea minimă a limitei de implantare a construcțiilor propusă va fi jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00m
- La **SUD** - Față de aliniamentul din partea Sudică se va lua în considerare retragerea față de **Drumul Județean DJ 682** prin respectarea distanței de 30,00m conform **OG nr.43 din 28 august 1997** republicată.

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

Față de linia electrică aeriană (**LEA**) existentă pe teren, se va respecta o zonă de protecție de 12,00 m de-o parte și de alta acesteia.

Amplasarea clădirilor față de aliniament (limita dintre domeniul public și cel privat) / DJ 682/ LEA se va face conform planșei **U03 Reglementări Urbanistice Zonificare** în interiorul zonei construibile delimitate, respectând retragerile impuse.

3.5.4 Unități funcționale:

Zona terenului identificată conform extras **CF.nr.360309** Arad, în suprafață de 31.525,00mp și propusă reglementărilor urbanistice ca zonă de **INDUSTRIE, SERVICII și COMERȚ**.

Incinta propusă spre reglementare cuprinde o singură zonă compactă (Z1) cu funcțiunea principală de industrie, servicii și comerț.

Zonă reglementată: Isco- Zonă Industrie, servicii și comerț, parcaje și dotări aferente - depozitare logistică;

ISCo –Industrie (Depozitare logistică), Servicii și Comerț;

SP/Ed –Spații verzi și plantate, construcții și amenajări tehnico-edilitare;

C –Căi de comunicație carosabilă;

P –Parcaje;

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU INDUSTRIE, SERVICII ȘI COMERȚ -ISco

Aceasta este destinată construirii de spații industriale, de servicii și comerț, cu dotări și amenajări aferente funcțiilor prezentului P.U.Z. Se vor respecta indicii propuși în R.L.U.

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE -Sp/Ed

Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile **HGR 525/1996** pentru aprobarea R.G.U. Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare -**minim 20%** din suprafața terenului.

Proiectant arhitectura
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Perimetral parcării, în zonele prevăzute ca spații verzi, se vor planta copaci / arbori cu scopul de a asigura zone umbrite, care să contrabalanseze efectul de încălzire al atmosferei provocat de suprafețele asfaltate întinse.

Se permite amplasarea de construcții tehnico-edilitare, dotări aferente, inclusiv casa poartă.

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE CAROSABILĂ -C

Se prevăd alei carosabile de incintă de minim 5,00m pentru autovehiculele mici și minim 17,00m lățime pentru transport marfă.

Poziționarea și rezolvarea acceselor carosabile pe parcelă se va face în corelare cu amenajarea incintei, astfel că manevrele de acces ale autovehiculelor să nu fie stânjenite.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor;

Accesele de intrare și ieșire din drumul colector se vor putea transla în funcție de necesitate fără afectarea procentului de spațiu verde.

UNITATE FUNCȚIONALĂ PENTRU PARCAJE -P

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform **anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism**.

Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje/parcaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Prezenta documentație are rolul de a iniția consultările cu furnizorii de utilități și de a obține acorduri de principiu cu privire la investițiile propuse la nivel de Plan Urbanistic Zonal.

3.6.1. Alimentarea cu apă:

Din informațiile pe care le deținem în prezent, amplasamentul și zona studiată are în exploatare rețea publică de apă potabilă.

3.6.2. Alimentare cu energie electrică:

Din informațiile pe care le deținem în prezent și situația existentă pe teren, există rețea de alimentare cu energie electrică.

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire, se va realiza racordul la rețeaua existentă în proximitate.

3.6.3. Canalizare menajeră și pluvială:

Din informațiile pe care le deținem în prezent, amplasamentul și zona studiată **are** în exploatare rețea publică de **canalizare menajeră**, dar nu și **pluvială**.

Proiectant general:
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Inițiator:
S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L.

Evacuarea apelor **pluviale** din incintă, în canalul pluvial stradal existent se va face în baza avizului de racordare stabilită de administratorul rețelei pluviale din zonă.

3.6.4. Alimentare cu energie termică

Nu este cazul.

3.6.5. Alimentare cu gaze naturale

Din informațiile pe care le deținem în prezent, zona studiată dispune de alimentare cu gaze naturale.

3.6.6. Gospodărie comunală

Gospodăria comunală – prin colectarea, transportul și depozitarea a rezidurilor menajere, serviciile prestate în favoarea beneficiarului se vor face de către o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșeurile periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă.

3.6.7. Parcaje:

În jurul clădirilor se vor putea amenaja alei pietonale și carosabile cu parcaje. Zona liberă rămasă din suprafața destinată construcțiilor va fi amenajată ca zonă verde, circulației, parcaje și construcții tehnico edilitare.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura **accese pietonale, carosabile și parcaje**. Accesul persoanelor cu **dizabilități** se va face conform normativelor în vigoare.

Se vor asigura locuri de parcare pe parcelă atât pentru **angajați și clienți**, cât și pentru **aprovizionare** (pentru autovehicule de mari dimensiuni). Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de **capacitatea construcției și de numărul de utilizatori**, conform **H.G. 525/1996**. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform **anexei 5 din Regulamentul general de urbanism HG 525/1996**.

Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje/parcaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol /în subsolurile construcțiilor propuse, respectând regulile din **H.G.R. 525/1996**. Se

Proiectant arhitectura
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

vor respecta prevederile normativului **NP 051/2000** aprobat prin Ordinul **649/2001** privind numărul de locuri pentru persoane cu deficiență locomotorie.

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 construcțiile **comerciale și servicii** vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

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.**

În conformitate cu prevederile **Legii 448 / 2006** privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu **handicap**, în spațiile de parcare de pe lângă clădirile de utilitate publică, vor fi adaptate, rezervate și semnalizate prin semn internațional cel puțin 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată.

Se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea, nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente sau programate în zonă.

3.7.1 Epurarea apelor uzate:

În zonă există rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale, energie electrică. Zona studiată deține un drum colector în partea Vestică a terenului, iar terenul propus pentru reglementare nu este străbătut de drumuri de exploatare sau servitute.

Proiectant general:
S.C.PRO ARHITECTURA S.R.L.

Inițiator:
S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L.

Apele pluviale, cele rezultate din precipitații, colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incinta studiată, în funcție de gradul de încărcare vor putea fi evacuate în următoarele variante:

- Restituirea în sol direct prin dirijarea acestora către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate **curate**;
- În cazul **infectării** acestora, apele pluviale de pe platforme, vor fi trecute printr-un **decantor și separator de hidrocarburi** înainte de restituirea în sol și folosirea pentru udarea spațiilor verzi (bazin de retenție) și circuite tehnice care nu necesită apă potabilă.
- Deversarea în rețeaua publică de canalizare sau în canalele de desecare din proximitate

Evacuarea apelor pluviale din incintă, în canalul pluvial stradal existent se va face în baza **avizului de racordare** stabilită de administratorul rețelei pluviale din zonă. Calitatea apelor evacuate se va încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform **NTPA 001/2005** dacă nu se impun și alte restricții.

3.7.2 Depozitarea controlată a deșeurilor:

Colectarea, transportul și depozitarea a rezidurilor menajere, serviciile prestate în favoarea beneficiarului se vor face de către o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșeurile periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă.

3.7.3 Organizarea sistemelor de spații verzi:

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de înălțime mică / medie pentru umbră, într-un procent de **minim 20,00%** cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare, avându-se în vedere prevederile **HGR 525/1996** actualizată pentru funcțiunea de industrie și servicii și **Legea nr. 24/2007** republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

Suprafața spațiului verde amenajat al incintei se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru Obținerea Autorizației de Construire.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația construcției.

3.7.4 Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație

Disfuncționalități ale zonei studiate:

- Nu există stații de transport în comun în proximitatea terenului identificat;
- Existența drumului județean **DJ682** cu restricțiile aferente privind amplasarea construcțiilor, amenajării de drumuri și platforme pe teren.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiective de utilitate publică:

Zona studiată adăpostește următoarele dotări de interes public:

- Căi de comunicație rutieră:
Sud: **DJ 682** Calea Zădăreni-Arad
Vest: Drum betonat identificat prin **CF nr. 358466** Arad - proprietate publică aparținând lui S.C. WESTEND ESTATE S.R.L.
- Rețele distribuție electrică – în partea Sudică, pe terenul identificat.

4.CONCLUZII -MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Zona de referință este situat în partea Sud-Vestică a Municipiului Arad, identificat prin CF nr. 360309 Arad, intravilan. În prezent, terenul este liber de construcții.

Vecinătățile amplasamentului:

- La Nord: terenuri proprietate privată identificată prin nr. parcelă A2570;
- La Vest: terenuri proprietate privată: drum betonat identificat prin extras CF nr.358466 Arad;
- La Est: terenuri proprietate privată identificate prin **CF nr. 302302** Arad, respectiv prin **Ps 2570/2**;
- La Sud: DJ 682 Calea Zădăreni-Arad

4.2 CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE

Pentru ca propunerea să fie susținută și materializată, **categoriile de intervenție** sunt:

- Realizarea bransamentelor și a rețelelor edilitare de incintă;
- Realizarea racordurilor de acces la incinta propusă pentru reglementare;
- Stabilirea funcțiunilor permise, a gradului de construibilitate a terenului și a regimului de înălțime propus.
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei prin racordarea la rețelele existente pe teren și/sau extinderea rețelelor existente din zonă în cazul în care capacitatea acestora devine insuficientă;

Este obligatorie asigurarea tuturor utilităților a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat la bază **obiective** precum:

- realizarea unei constructii adaptate la necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;

4.3. APRECIERI ALE ELABORATORULUI DOCUMENTAȚIEI P.U.Z.

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv a municipiului, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premise în acest sens.

Proiectant arhitectura
S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru etapele următoarele, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- Aprobarea P.U.Z. prin H.C.L.M.;
- Impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitectural- peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Întocmit:
Arh. Stag. Anuța CREMENE

Urbanism,
Arh.Gheorghe SECULICI, RUR – DE

Proiectant general:
S.C.PRO ARHITECTURA S.R.L.

Inițiator:
S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L.