

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. DATELE DE CUNOASTERE A LUCRARIII

DENUMIREA PROIECTULUI	PUZ SI RLU AFERENT ZONA IINDUSTRIALA NEPOLUANTA, PRODUCTIE, DEPOZITARE SI SERVICII CONEXE
AMPLASAMENT	Intravilanul mun. Arad , UAT Arad, identificat prin extrasele CF nr. 357350, Jud. Arad
INVESTITOR PROPRIETAR	S.C. TEK MOTOR S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C. SIMPLU CADD S.R.L. Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad e-mail: arh.alexandracornea@gmail.com
COORDONATOR URBANISM FAZA	ARH. GHEORGHE SECULICI Studiu de Oportunitate
NR. PROIECT DATA ELABORARII	02/ 2024 Iulie 2024

1.2. AMPLASAMENT

Amplasamentul studiat este situat in teritoriul cadastral al municipiului Arad, identificat prin extrasul de CF nr. 357350, Jud. Arad.

Acesta este amplasat in intravilanul municipiului Arad – Zona Industriala Nord, la cca 620m fata de sensul giratoriu , pe partea dreapta a drumului de centura E68.

Conform prevederilor PUZ preliminar Zona Industriala Nord Municipiul Arad – Extindere, aprobat prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005, imobilele se inscriu din punct de vedere al zonificarii teritoriale in zona Z3, subzone S3A , zona industrie, servicii si depozitare.

Vecinatatile terenului propus pentru reglementare prin PUZ sunt:

Nord: Drum de exploatare DE 1614 – 4 m (CF nr. 338550), terenuri arabile in intravilan (CF nr. 338458, CF nr. 338761 si CF nr. 338544);

Sud: canal (CF nr. 338564), terenuri arabile in intravilan- PUZ in curs de aprobare, teren pasune in intravilan, strada Socrate (strada ce se racordeaza la drumul de centura-strada Ovidiu) terenuri arabile in intravilan, PUZ aprobat;

Est: canal (CF nr. 338771, PUD si RLU in curs de aprobare (CF nr. 338557 –arabil in intravilan), terenuri arabile in intravilan;

Vest: canal (CF nr. 338564), teren arabil in intravilan, terenuri arabile in intravilan- PUZ in curs de aprobare, PUZ-uri aprobate -industrie).

Accesul auto la amplasamentul studiat este realizat din drumul de exploatare DE 1614, cu latimea de 4,00 m, aflat in zona nordica al amplasamentului.

In zona sudica a zonei studiate, la aproximativ 630,00m fata de amplasament, se afla drumul de centura –stada Ovidiu, respectiv sensul giratoriu. Din sensul giratoriu accede strada Socrate care este racordata la viitoare zona industrială, aflata in continua dezvoltare.

1.3. Folosinta actuala a amplasamentului analizat

Incinta studiata propusa pentru reglementare, in suprafata de 80.376,00 mp, cu folosinta actuala de teren arabil, identificata prin extrasul CF nr. 357350, este proprietatea privata a societatii TEK MOTOR SRL.

1.4. Surse de documentare:

Studii elaborate anterior:

- Certificat de urbanism nr. 1142/ 12.07.2023 pentru intocmire "PUZ SI RLU AFERENT Zona industrială nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe";
- Ridicare topografica;
- PUG Municipiul Arad;
- PUZ preliminar Zona Industrială Nord Municipiul Arad – Extindere, aprobat prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005;
- PUZ SI RLU in curs de aprobare "Dezvoltare zona industrie, productie nepoluanta, depozitare, prestari de servicii si platforma logistica"
- Hotărârea nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad
- HCLM 187/2024 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad

Documentatia faza P.U.Z. se elaboreaza în conformitate cu Metodologia de elaborare si Continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentatia tehnica se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep., Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si HGR 525/1996, Codul Civil.

Nu exista documentatii de urbanism care se desfasoara concomitent cu prezentul P.U.Z.

1.5. Operatiuni propuse

SC TEK MOTOR SRL în calitate de initiator, solicita întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) în vederea realizarii unei zone cu functiunea de Zona industrială nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe.

Astfel, se solicita:

- schimbarea functiunii zonei propuse spre reglementare, din zona cu destinatie de terenuri arabile, in zona cu functiunea de - industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe.
- pentru a asigura accesul la incinta propusa pentru reglementare sunt necesare urmatoarele operatiuni:

1. Racorduri pentru acces carosabil din viitoarea retea de strazi propuse in PUZ-ul "Dezvoltare zona industrie, productie nepoluanta, depozitare, prestari de servicii si platforma logistica" aflat in curs de aprobare, din sudul incintei si din drumul de exploatare cu acces carosabil din nordul incintei, fara a incomoda circulatia, conform normativelor in vigoare si conform avizelor eliberate de catre autoritati.

2. Drum colector propus prin Reconfigurarea si largirea drumului DE 1614 cu profil stradal 14,00m, si amenajarea unei trame stradale – profil stradal 14,00m, in vederea asigurarii accesului la drumul judetean DJ 709 B 12.

Acestea se vor realiza de beneficiarul PUZ/investitor privat interesat.

Prospectul stradal propus va avea 14,00 m (lățimea părții carosabile de 7,000m – cu două benzi de circulație, zone verzi adiacente, respectiv trotuar la frontul stradal).

Costul tuturor lucrărilor aferente dezvoltării infrastructurii rutiere , adică: reconfigurarea și lărgirea drumului de exploatare, tramei stradale propuse, extinderea rețelelor tehnico edilitare, amenajarea accesului rutier la incinta propusă pentru reglementare, amenajarea acceselor la viitoarele parcele și semnalizările rutiere (indicatoare și marcaje), inclusiv lucrările aferente viitoarelor parcele cu destinația de industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe, vor fi suportate de către beneficiarul PUZ/investitor privat interesat.

Execuția lucrărilor de infrastructură rutieră se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri. Realizarea lucrărilor se va face numai de către un constructor autorizat pentru acest gen de lucrări, în conformitate cu prevederile legale.

Pentru toate lucrările se vor obține autorizații de construire.

1.6. Funcțiunea solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate

Funcțiunea principala solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate este zona cu functiuni mixte: industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta investitie sunt:

- Asigurarea accesului la incinta studiata atat pentru zona cu funtiunea propusa, în contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinatate;
- Reparcelarea incintei propuse pentu reglementare in vederea realizarii a doua parcele cu functiunea de industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe, si o parcela destinata Zone cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente – drum colector propus.
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de functiuni propuse;
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației si a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi;
- Propunerea infrastructurii tehnico-edilitare in vederea realizarii zonei cu functiunea propusa;
- Corelarea documentatiei cu P.U.Z.-urile aprobate sau in curs, din zona.

Aceasta funcțiune se integreaza în zona fara sa afecteze negativ arealul studiat.

Funcțiunea dominantă a unitatii este Zona industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe cu regim de inaltime maxim P+3E+Etaj retras/mansardă.

Funcțiunile complementare admise ale unitatii sunt:

- 1) Cai de comunicatii
- 2) Spatii verzi amenajate, de aliniament si compacte
- 3) Platforme, circulatii auto si pietonale in incinta, parcar
- 4) Constructii si instalatii tehnico edilitare necesare incintei studiate

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni:

- producție industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc.
- servicii de tip industrial și cvasiindustrial
- sedii / puncte de lucru pentru micîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial ;

- administrative pentru sedii de birouri, de depozitare, comerciale etc.;
 - formare profesională - poli tehnologici, de cercetare și dezvoltare etc.;
 - servicii publice administrative si private;
 - servicii si comert specializat (activitati dedicate, tehnice: zone expunere si comercializare produse, produse artizanale - in domeniul activitatilor profesionale,
 - tehnice: spatii pentru ateliere – produse artizanale, si servicii profesionale in acest domeniu (exemplu: autoturisme, instalatii, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier),
 - reprezentante / showroom brand-uri consolidate, spatii pentru ateliere – produse, si servicii profesionale);
 - Constructii destinate desfasurarii activitatilor postale si de curierat
 - Depozitare:
constructii / antrepozite destinate stocarii de marfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare si nealimentare, destinate comertului en-gros si en detail.
 - comert cu amanuntul al produselor alimentare si nealimentare, materiale de constructii, comert en-gros de produse alimentare si nealimentare;
 - alimentatie publica – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetarii, vinoteci;
 - Locuinte de serviciu
 - Statie distributie carburanti, service auto, spalatorie auto, magazin piese de schimb autocamioane, service autocamioane, incarcare electrica autoturisme.
 - Spatii de cazare (Hoteluri, moteluri), agentii de turism
 - Parcaje la sol si multietajate, stationari auto
 - Constructii de cultura : expozitii, Sali de reuniune destinate evenimentelor publice si private;
 - Constructii de agrement:
 - 1) Zone verzi in incinta, amenajari destinate personalului
 - 2) Mobilier urban specific, amenajari peisagistice de orice fel, terenuri de sport si spatii de joaca pentru copii;
 - 3) Constructii provizorii: chioscuri, pergole, gradene;
 - 4) Constructii temporare de alimentatie publica si comert.
 - 5)Elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent.
 - Dotari: spatii de protectie si aliniament in incinte, platforme circulatii auto si pietonale in incinte, retea de drumuri interioare, parking-uri, panouri fotovoltaice, constructii si instalatii tehnico-edilitare- bransamente la reseaua de apa, racorduri la canalizarea publica, statii de pompare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz, telefonizare, imprejmui, agrement, joc si sport, spatii verzi, amenajari sportive).
- Utilizari permise cu conditii**
- in zona de siguranta a liniei electrice nu se va putea construi, decat cu acordul administratorului care detine zona de protectie
- Interdictii definitive**
- locuire de orice tip
 - Este interzisa desfasurarea activitatilor industriale poluante.
 - Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
 - Se interzice amplasarea unitatiilor de invatamânt prescolar, scolar si gimnazial in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA

Este interzisă amplasarea de platforme de precolectare a deșeurilor urbane.

Subunitati functionale:

Ccra - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente – drum colector propus

Reconfigurarea si largirea drumului DE 1614, inclusiv trama stradala propusa

Se permite amplasarea urmatoarelor constructii (functiuni):

- cai de comunicatie (construire, modernizare, largire), trotuare, spatii verzi de aliniament plantate, echipare edilitara, lucrari pentru protectia impotriva poluarii vizuale si fonice (parapeti de protectie, plantatii de protectie);
- constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane.

Sci - Circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcare, circulatii pietonale in incinta propusa pentru reglementare

Se permite amplasarea urmatoarelor constructii (functiuni):

- circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcare, circulatii pietonale;
- spatii verzi;
- cabina poarta, copertine;
- constructii;
- indicatoare de circulatie si elemente de publicitate;
- retele tehnico – edilitare.

SV – Zona verde amenajata in incintele propuse

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni:

- spatii verzi amenajate;
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ, de recreere si de protectie, culoare ecologice de protectie,
- circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcare, circulatii pietonale si elemente de publicitate.
- acces carosabil si pietonal;
- mobilier urban specific, amenajari peisajere de orice fel;
- constructii provizorii chioscuri, pergole;
- constructii temporare de alimentatie publica si comert; - constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora.

Te – Constructii tehnico edilitare

SVp – Spatii verzi de aliniament

- spatii verzi;
- circulatii carosabile, drumuri de incinta, circulatii pietonale, acces auto si pietonal;
- Retele tehnico edilitare.

Sva – Spatii verzi cu rol de protectie fata de canale

- spatii verzi;
- circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcare, circulatii pietonale.

1.7. PREVEDERILE PUG-ULUI APROBAT PRIVIND FUNCTIUNEA SOLICITATA

Conform prevederilor PUZ preliminar Zona Industriala Nord Municipiul Arad – Extindere, aprobat prin HCLM Arad nr. 58/29.03.2005, imobilele se inscriu din punct de vedere al zonificarii teritoriale in zona Z3, subzone S3A , zona industrie, servicii si depozitare.

Funcțiunea dominantă a zonei este de industrie, servicii și depozitare.

Indicatorii urbanistici maximi conform PUZ aprobat, in zona, sunt:

POT max = 30%
CUT max = 1,5

1.8. SITUATIA EXISTENTA PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Zona studiata este echipata cu retele edilitare de alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, gaz, energie electrica si telecomunicatii.

Pe strada Socrate exista retele de alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala.

In incinta studiata propusa pentru reglementare nu exista retele edilitare de apa potabila, canalizare menajera si pluviala si telecomunicatii.

Amplasamentul este traversat de o linie electrica aeriana.

1.9. TERITORIUL CARE URMEAZA SA FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

Zona studiata, interventiile urbanistice în zona se refera la amenajarea corespunzatoare a accesului carosabil la incinta propusa pentru reglementare, a racordurilor la retelele edilitare, cat amenajarea unui drum colector care sa asigure accesul la parcelele invecinate.

Incinta studiata are suprafata totala de 80.376,00 mp

Se propune construirea unor hale cu functiunea de **INDUSTRIE NEPOLUANTA, PRODUCTIE, DEPOZITARE SI SERVICII CONEXE.**

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

a. Constructii noi:

Constructii pentru industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe in regim de inaltime maxim P+3E+etaj retras (Mansarda) (h max 25,00m);

b. Constructii tehnico edilitare, panouri fotovoltaice;

c. Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta;

d. Amenajarea incintei cu circulatii carosabile, pietonale, platforme, locuri de parcare si spatii verzi;

e. Iluminat arhitectural;

f. Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate;

g. Imprejmuire teren

h. Racorduri pentru acces carosabil din viitoarea retea de strazi propuse in PUZ-ul aflat in curs de aprobare, din sudul incintei si din drumul de exploatare cu acces carosabil din nordul incintei, fara a incomoda circulatia, conform normativelor in vigoare si conform avizelor eliberate de catre autoritati.

i. Drum colector propus prin Reconfigurarea si largirea drumului DE 1614 cu profil stradal 14,00m, si amenajarea unei trame stradale – profil stradal 14,00m, in vederea asigurarii accesului la drumul judetean DJ 709 B 12.

In jurul cladirilor, in incinta, vor fi amplasate parcaje la sol, spatii verzi, alei pietonale si carosabile.

Cladirile propuse vor fi constructii realizate din stalpi si grinzi de beton armat, structura metalica, cu inchideri vitrate combinate cu inchideri opace, din caramizi cu goluri verticale/BCA si panouri metalice termoizolante, in functie de destinatia cladirii. Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor vor fi tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea. Invelitorile constructiilor vor fi de tip terasa sau sarpanta.

Parterul si etajele/mezaninul halelor propuse vor fi amenajate in vederea industriei nepoluante, depozitarii de produse, productiei nepoluante, comertului sau serviciilor, locuintelor de serviciu, cu birourile administrative, vestiare, etc. necesare. In jurul constructiilor propuse se vor realiza alei pietonale si zone verzi. In incinta, prin specificul activitatilor propuse, vor fi amenajate platforme de

parcare autotrenuri si autoturisme, platforme de aprovizionare. Zona libera din jurul cladirilor avand o pondere de minim 20,00 % din suprafata terenului, va fi amenajata ca zona verde, respective zona verde de protectie carosabil.

Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

CONSTRUCTII – CU FUNCTIUNEA DE INDUSTRIE NEPOLUANTA, PRODUCTIE, DEPOZITARE SI SERVICII CONEXE

- P.O.T. minim propus = 30,00 %
- C.U.T. minim propus = 1,50
- P.O.T. maxim propus = 60,00 %
- C.U.T. maxim propus = 2,10

In jurul constructiilor se vor realiza alei pietonale si platforme de parcare atat pentru autovehicule mici (clienti) si tiruri/camioane, alei carosabile si platforma pentru logistica.

Bilant teritorial In zona studiata:

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Teren arabil intravilan	165.953,00	42,88	81.034	20,94
	Teren arabil intravilan (PUZ in curs de aprobare)	144.947,00 21.231,00	37,45 5,49	144.947,00 21.231,00	37,45 5,49
2.	Pasune in intravilan	19.380,00	5,00	19.380,00	5,00
3.	Zona unitati industriale / depozitare	10.188,00	2,63	87.289,00	22,55
4.	Zona cai de comunicatii rutiere – strazi si drumuri colectoare	4.566,00	1,18	13.548,00	3,50
5.	Drumuri de exploatare	1.840,00	0,48	676,00	0,18
6.	Canale	18.921,00	4,89	18.921,00	4,89
TOTAL GENERAL		387.026,00	100,00	387.026,00	100,00

Bilant teritorial in incinta reglementata

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Teren arabil	80.376,00	100,00	0,00	0,00
2.	Z1 – Industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe	0,00	0,00	71.875,00	89,42
3.	Z2 – Industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe	0,00	0,00	5.226,00	6,50
4.	Ccra –Circulatie rutiera cu amenajarile aferente – drum colector	0,00	0,00	3.275,00	4,08
TOTAL GENERAL		80.376,00	100,00	80.376,00	100,00

Bilant teritorial in incinta reglementata - Z 1

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Teren arabil	71.875,00	100,00	0,00	0,00
2.	Constructii si dotari tehnico edilitare	0,00	0,00	43.125,00	60,00
3.	Circulatii caroasbile, drumuri de incinta, platforme, parcare si Circulatii pietonale	0,00	0,00	14.375,00	20,00
4.	Zone verzi	0,00	0,00	14.375,00	20,00
TOTAL GENERAL		71.875,00	100,00	71.875,00	100,00

Bilant teritorial in incinta reglementata - Z 2

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Teren arabil	5.226,00	100,00	0,00	0,00
2.	Constructii si dotari tehnico edilitare	0,00	0,00	3.135,60	60,00
3.	Circulatii caroasbile, drumuri de incinta, platforme, parcare si Circulatii pietonale	0,00	0,00	1.045,20	20,00
4.	Zone verzi	0,00	0,00	1.045,20	20,00
TOTAL GENERAL		5.226,00	100,00	5.226,00	100,00

Bilant teritorial in incinta reglementata - CCra

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Teren arabil	3.275,00	100,00	0,00	0,00
2.	Trama stradala cu amenajarile aferente	0,00	0,00	3.275,00	100,00
TOTAL GENERAL		3.275,00	100,00	3.275,00	100,00

2. INDICI URBANISTICI OBLIGATORII – REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE SI REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE

2.1. INDICI URBANISTICI OBLIGATORII – REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE

Indicatori urbanistici situatia existenta

P.O.T. existent = 0,00 %

C.U.T. existent = 0,00

Indicatori urbanistici propusi:

P.O.T. minim propus = 30,00 %

C.U.T. minim propus = 1,50

P.O.T. maxim propus = 60,00 %

C.U.T. maxim propus = 2,10

Asigurarea zonelor verzi de min. 20,00 %

**2.2. REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE
ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

Z1 - industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe

Z2 - industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe

IDPSco UNITATE FUNCTIONALA

IDPSco - industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe

SUBUNITATI FUNCIONALE:

CCra - Cai de comunicatii rutiera si amenajari aferente – **drum colector propus**

Reconfigurarea si largirea drumului DE 1614, inclusiv trama stradala propusa

- Teren rezervat pentru

Reconfigurarea si largirea drumului DE 1614 (circulatie carosabila cu amenajarile aferente)

Sci - **Circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcare, circulatii pietonale in incinta propusa pentru reglementare**

SV – **Zona verde amenajata in incintele propuse**

Te – **Constructii tehnico edilitare**

SVp – **Spatii verzi de aliniament**

Sva – **Spatii verzi cu rol de protectie fata de canale**

Regimul de inaltime maxim propus Parter+ 3E +Etaj retras/M

- P.O.T. minim propus = 30,00 %
- C.U.T. minim propus = 1,50
- P.O.T. maxim propus = 60,00 %
- C.U.T. maxim propus = 2,10

Asigurarea zonelor verzi de minim 20%

Aliniament:

- aliniamentul stradal (retragere față de trama stradală propusă -drum colector) este la 5m pentru parcelele Z1 si Z2, dar nu mai puțin de h/2 din inaltimea constructiilor ;
- aliniamentul stradal (retragere față de trama stradală propusă, la sud de incintă, în PUZ -ul aflat în curs de aprobare Dezvoltare zonă industrială, productie nepoluantă, depozitare, prestări servicii și platformă logistică) este la 10m pentru Z1, dar nu mai puțin de h/2 din inaltimea constructiilor;
- In cazul in care retragerile mentionate anterior sunt mai mici decât h/2 din inaltimea constructiilor, se va respecta o retragere corespunzatoare la h/2 din inaltimea constructiilor.

Retrageri fata de limitele laterale si posterioare

- retragerea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare dinspre limita de proprietate din zona canalelor este 10,00m (parcelele Z1 și Z2), dar nu mai puțin de h/2 din inaltimea constructiilor;
- retragerea construcțiilor față de limita laterală din partea nordică-vestică a parcelei Z1 (înspre terenul agricol) este 10,00m, dar nu mai puțin de h/2 din inaltimea constructiilor.

In cazul in care retragerile mentionate anterior sunt mai mici decât h/2 din inaltimea constructiilor, se va respecta o retragere corespunzatoare la h/2 din inaltimea constructiilor.

Este admisa edificarea pe retragerile ,mentionate anterior fata de limitele de proprietate laterale dinspre canale, respectiv cea posterioara, cât timp constructia ia forma și destinatia unei cabine poarta, copertina, și constructie edilitara, imprejmuire, circulati auto, platforme, parcare, circulatii pietonale și zone verzi.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- Construcțiile se vor putea realiza în regim înșiruit, cuplat sau independent cu condiția ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre.
- Distanțamentele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.
- Distanțanta minimă obligatorie față de drumurile interioare min. 1,00m.

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus pentru construcții va fi de:

- maxim P+3E+etaj retras (Mansarda) (h max 25,00m);

Plantatii

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.
- Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantatii de arbori de înălțime mică / medie pentru umbră, aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție într-un procent de minim 20,00% avându-se în vedere prevederile HGR 525/1996 actualizată și prevederile Hotărârii nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru ansamblul cu funcțiuni mixte.
- Se vor amenaja zone verzi cu rol de protecție, cu vegetație mică-medie-înaltă, înspre canalele existente.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI ÎN ZONA

Funcțiunea propusă se integrează în zona studiată fără să afecteze arealul studiat, atât ca și funcțiune propusă cât și ca indici urbanistici prezentați, aceștia respectând valorile stabilite de legislația în vigoare.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII:

La nivel de UTR, prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent. La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se asigură continuitatea dezvoltării zonei, creșterea nivelului de trai și implicit o îmbunătățire a calității vieții locuitorilor, se creează noi locuri de muncă dar și venituri suplimentare la bugetul local.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CATRE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CATRE AUTORITATILE PUBLICE LOCALE:

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre investitorii privati:

Investitia va fi finantata din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico economice, amenajarea de accese carosabile la incinta, realizarea investitiei propriu-zise, asigurarea utilitatilor si cheltuieli de exploatare.

Costul tuturor lucrărilor aferente dezvoltării infrastructurii rutiere, adică: reconfigurarea și lărgirea drumului de exploatare, tramei stradale propuse, extinderea rețelelor tehnico edilitare, amenajarea accesului rutier la incinta propusă pentru reglementare, amenajarea acceselor la viitoarele parcele și semnalizările rutiere (indicatoare și marcaje), inclusiv lucrările aferente viitoarelor parcele cu destinația de industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe, vor fi suportate de către beneficiarul PUZ/investitor privat interesat.

Execuția lucrărilor de infrastructură rutieră se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri. Realizarea lucrărilor se va face numai de către un constructor autorizat pentru acest gen de lucrări, în conformitate cu prevederile legale.

Pentru toate lucrările se vor obține autorizații de construire.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre autoritatile publice locale:

Costurile pentru realizarea investitiilor vor cadea în sarcina beneficiarului PUZ/investitor privat interesat.

Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti:

Funcțiunea solicitata de investitor este **IDPSco** - industrie nepoluanta, productie, depozitare si servicii conexe cu dotarile necesare acestor functiuni (spatii verzi, circulatie auto, parcaje, instalatii si constructii tehnico edilitare, etc.).

În zona exista dotari de interes public –LEA, conducta de gaz, apa, canalizare menajera, pluviala. Prin prezentul studiu nu sunt propuse alte dotari de interes public în afara celor mentionate.

Se vor realiza racorduri la utilitatile edilitare aflate in zona.

Nu se propun servituti asupra/în favoarea terenului cu propuneri.

Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatiiilor:

Pentru a asigura accesul la incinta propusa pentru reglementare sunt necesare urmatoarele operatiuni:

- Racorduri pentru acces carosabil din viitoarea retea de strazi propuse in PUZ-ul "Dezvoltare zona industrie, productie nepoluanta, depozitare, prestari de servicii si platforma logistica" aflat in curs de aprobare, din sudul incintei si din drumul de exploatare cu acces carosabil din nordul incintei, fara a incomoda circulatia, conform normativelor in vigoare si conform avizelor eliberate de catre autoritati.
- Drum colector propus prin Reconfigurarea si largirea drumului DE 1614 cu profil stradal 14,00m, si amenajarea unei trame stradale – profil stradal 14,00m, in vederea asigurarii accesului la drumul judetean DJ 709 B 12.

Acestea se vor realiza de beneficiarul PUZ/investitor privat interesat.

Prospectul stradal propus va avea 14,00 m (lățimea părții carosabile de 7,000m – cu două benzi de circulație, zone verzi adiacente, respectiv trotuar la frontul stradal).

Accesul auto (intrare-iesire) la incinta propusa pentru reglementare se va realiza din drumul colector si drumul de exploatare.

Accesul si iesirea automobilelor din incinta se vor realiza fara a incomoda circulatia, conform normativelor in vigoare.

Parcaje

Se vor respecta prevederile HCLM 187/2024 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Vor fi prevazute locuri de parcare, dupa cum urmeaza:

- activități industriale (spații pentru producție, spații de depozitare):

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;
- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

- Pentru construcții administrative :

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.
- Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate respectiv un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;

- Pentru construcțiile comerciale:

a) Comerț en-detail: - 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare; - 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

b) Alimentație publică: - 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

c) Servicii: - 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

d) Servicii manufacturiere: - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

e) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.: - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare); - modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

- Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

- În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obișnuite.
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m.
 - Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Utilitati:

Alimentarea cu apa potabila

Apa potabila necesara pentru obiectivul studiat va fi folosita in special pentru asigurarea nevoilor de apa pentru consum menajer.

Necesarul de apa pentru intretinerea zonelor verzi respectiv pentru spalarea platformelor va fi asigurata printr-un foraj de mica adancime pentru captarea freaticului, contorizat, care va fi echipat cu o pompa aspiranta cu hidrofor .

Astfel pentru obiectivul studiat se propune un bransament de apa contorizat, amplasat pe domeniu public, de unde se va asigura debitul si presiunea necesara de apa pentru consum menajer respectiv pentru asigurarea rezervei intangibile de incendiu dupa caz.

Stingere incendiu

Volumul de apa intangibil suplimentar necesar stingerii incendiului pentru zona studiata, dupa caz, va fi asigurat printr-o gospodarie de incendiu propusa, aceasta fiind compusa dintr-un rezervor de stocare si statia de pompare care vor respecta specificatiile P118-2013.

Hidranti de incendiu interiori , se vor amplasa si se vor echipa prin respectarea P118-2013 in locuri vizibile si usor accesibile in caz de incendiu prin respectarea P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu.

Canalizare menajera

Apele uzate menajere rezultate provin in mare parte de la grupurile sociale care echipeaza constructiile din zona studiata.

Apele uzate menajere rezultate se vor incadra din punct de vedere a incarcarii cu poluanti in limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Obiectivul propus se va racorda la reseaua menajera existenta in varianta gravitationala sau prin pompare dupa caz, in baza avizului de racordare stabilita de administratorul retelei menajere din zona.

Canalizare pluviala

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul contaminării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional pe spațiul verde, sau vor fi preluate de rețelele de canalizare pluvială proiectate (dacă este cazul), urmând ca în urma epurării acestora prin intermediul unui separator de hidrocarburi (dacă există risc de contaminare) să fie deversate în canalele din zonă, aflate în administrarea A.N.I.F.

Alimentare cu gaze naturale/energie termica

Se va realiza prin intermediul sistemului de ventilatie, a unor pompe de caldura electrice, amplasate în exteriorul cladirilor, circulatia aerului facandu-se prin tubulaturi.

Alimentare cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrica a noilor obiective propuse a se construi în zona studiata este necesara **amplasarea unor posturi de transformare 20/0,4 kV** în anvelopa si alimentarea acestora conform studiului de solutie ce va fi emis ulterior de compania de distributie cu cablu subteran LES20kV.

Consumatorii de energie electrica sunt constituiti in principal din: iluminatul normal si de siguranta al spatiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate si trifazate pentru utilizare generala, instalatii pentru alimentarea utilajelor din spatiile tehnice ale cladirilor (centrale de ventilatie-climatizare, incalzire, pompare apa-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranta (antiincendiu, antiefractie, control acces, supraveghere etc.).

De mentionat ca dezvoltarea edilitara a zonei studiate se va realiza conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate, in corelare cu avizele eliberate de detinatorii retelelor edilitare.

Instalatia fotovoltaica va fi constituita din campul fotovoltaic si instalatia de conversie a energiei de curent continuu în energie de curent alternative, precum si suportul pentru modulele fotovoltaice.

Capacitati de transport admise, Surse de emisii poluante

Capacitatea de transport a drumurilor sau aleilor propuse va fi analizata prin PUZ in functie de legislatia in vigoare pentru functiunea propusa.

Este o unitate de productie, logistica, sediu administrativ, depozitare, servicii si comert, care nu are un flux tehnologic consumator de materii prime.

Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Conform certificat de urbanism nr. 1142 din 12.07.2023

Propuneri privind metode de informare si consultarea publicului

Pentru informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea PUZ se va amplasa un panou de afisaj continând intentiile beneficiarului, pe limita de proprietate din Vest a incintei propuse pentru reglementare, iar documentatia Studiu de oportunitate PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU Ansamblu cu functiuni mixte: comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel, continând piese scrise si desenate, va fi afisata la avizierul Primariei Municipiului Arad si postata pe site-ul propriu.

6. JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTITIILOR SOLICITATE

Odata cu aparitia noii investitii se va diversifica volumetria zonei si va fi continuata extinderea si dezvoltarea economica a Zonei industriale Arad Nord, in prezent destinata industriei nepoluante, depozitarii si serviciilor. Investitiile propuse vor crea premisele aplicarii reglementarilor prevazute prin documentatii de urbanism aprobate in privinta accesului carosabil fluent din drumul de centura, astfel incat sa faciliteze viitoare investiti pe terenurile invecinate.

Destinatia propusa (logistica, sediu administrativ, depozitare, comert si servicii) se integreaza in caracterul zonei, neavand un impact negativ asupra vecinatatiilor.

Întocmit,
arh. Alexandra CORNEA

Urbanism,
arh. Gheorghe SECULICI