

FOAIE DE CAPĂT
PUZ și RLU
ZONA INDUSTRIALA, DEPOZITARE,
LOGISTICA, SERVICII, COMERT SI PRODUCTIE

FAZA:
STUDIU DE OPORTUNITATE

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

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

2. ANEXE

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

3. PLANSE

- | | |
|--|--------------|
| 3.1. Plan încadrare în zonă | planșa U01 |
| 3.2. Plan Situație existentă | planșa U02 |
| 3.3. Plan Concept propus | planșa U03.1 |
| 3.4. Concept- posibilitati de mobilare | planșa U03.2 |

Întocmit,
arh. stag. Roxana-Adina MANOLE

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

FAZA – STUDIU DE OPORTUNITATE

Denumirea proiectului: ELABORARE PUZ SI RLU – ZONA INDUSTRIALA, DEPOZITARE, LOGISTICA, SERVICII, COMERT SI PRODUCTIE NEPOLUANTĂ

Beneficiar: S.C. IMOBILIARE ITALIANA S.R.L

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

Amplasament: jud.Arad Mun. Arad; identificat prin CF 334299 Arad, CF nr. 334320

Data elaborării: Martie 2023

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în vederea obținerii avizului de oportunitate înainte de elaborarea propriu-zisă a documentației de urbanism PUZ ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, în temeiul tuturor reglementărilor documentației de urbanism, normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 327 din 06.03.2023 eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru terenurile situate in zona de est a localitatii, conform CF nr. 334299, 334320 Arad.

1. AMPLASAMENTUL-SITUATIA EXISTENTA

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Arad, în zona ESTICA a orașului.

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafata totala de 32.418 mp, compusă din doua terenuri dupa cum urmeaza:

- Teren CF 334299- suprafata de 2.418,00 mp – proprietar MUNICIPIUL ARAD
- Teren CF 334320- suprafata de 30.000,00 mp- proprietate privata IMOBILIARE ITALIANA S.A.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N – CF 333529- drum E68
- la V – CF 343787- proprietăți private;
- la E – CFm 357841, CF 334380- proprietăți private;
- la S – CF 334369 - proprietate privata

Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință	Intravilan	Observatii/ Referinte
1	S.C. IMOBILIARE ITALIANA S.A.	334320 Arad	30.000,00	-	arabil	DA	imobil inscris in CF sporadic 301889; 301889.CGXML
2	MUNICIPIUL ARAD	334299 Arad	2.418,00	-	arabil	DA	

2. PREZENTAREA INVESTIȚIEI ȘI OPERAȚIUNILOR PROPUSE

Inițiatorul prezentei documentatii dorește elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementarii din punct de vedere urbanistic unei zone cu funcțiuni mixte: industrie, depozitare, logistica, comert, servicii si productie.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism** nr. 327 din 06.03.2023 eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Inițiatorul prezentei documentații propune modificarea categoriei de folosință a terenurilor din arabil în curți construcții și drumuri, reparcelarea zonei.

Obiectivele principale propuse pentru aceasta investitie sunt:

- Asigurarea accesului pietonal pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone din vecinătate
- Realizarea unui drum colector pe terenul CF nr. 334299 Arad
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren
- Stabilirea reglementărilor cu privire la parcuri și spații verzi
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul zonei
- Propunerea infrastructurii tehnico-edilitare

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- reglementarea de zonă cu funcțiuni mixte (servicii și comert, industrie și depozitare și logistica) prin realizarea de construcții având regim maxim de înălțime P+2E, h_{max}=18.00m, alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajare spațiu verde și amplasare elemente publicitare, platforme și amenajări tehnico – edilitare, racorduri la rețelele tehnico – edilitare și telele de incintă, împrejurimi și alte construcții conexe.

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

Modernizarea circulației

În cadrul proiectului sunt propuse elemente necesare modernizării circulației perimetrului, respectiv propuneri de rezolvare a circulațiilor în incintă precum și a locurilor de parcare aferente ansamblului.

Lucrările rutiere pentru deservirea obiectivului constau din următoarele zone:

- Amenajare accese rutiere;
- Amenajare drum colector de acces în zonă;
- Amenajare drumuri de incintă principale și platformă rutieră pentru parcare principală pentru clienți și vizitatori, respectiv pentru parcuri secundare de serviciu și aprovizionare cu marfă;
- Amenajare trotuare pietonale.

Se vor amenaja doua unitati/ zone functionale:

Z1- Zona mixta industrie, depozitare,logistica, servicii, comert si productie (CF 334320 Arad)

Z2- Căi de comunicații - Drum acces cu aliniament spațiu verde (CF nr. 334299 Arad)

Subunități funcționale aferente zonei Z1- Zona mixta industrie, depozitare,logistica, servicii, comert si productie sunt:

- Insc – Industrie,depozitare,productie, servicii și comert;
- Sp – Spații verzi și plantate la sol;

- Sp1-Măsuri compensatorii spații verzi;
- C – Căi de comunicație;
- P – Parcaje;
- Te – Zona tehnico-edilitară;

Reguli cu privire la accesuri si imprejuriri

Terenul poate fi accesat de pe latura de nord.

În prezent accesul auto și pietonal la teren nu este rezolvat.

Se propune realizarea unui drum colector, în zona de nord, pe terenul CF 334299 care se va racorda la drumul E68.

Împrejuririle propuse vor putea fi de 3 tipuri:

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

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

Reguli cu privire la parcaje (P):

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

Număr minim locuri de parcare pt zona de servicii și comerț:

- Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți
- (Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți
- Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți
- Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți)

Suprafața de comerț și servicii estimată este de 280mp desfășurate la parter și etajul 1 înspre stradă, deci rezultă 2 locuri parcare clienți, 2 locuri parcare personal, 1 loc parcare staționare marfă.

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 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, pentru parcare gratuită a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap.

În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, în cazul clădirilor nerezidențiale noi sau supuse unor lucrări de renovare majoră, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii/proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să instaleze cel puțin un punct de reîncărcare pentru vehiculele electrice, precum și tubulatura încastrată pentru cablurile electrice pentru cel puțin 20% din locurile de parcare prevăzute;

În conformitate cu prevederile Legii 101 / 2020, în cazul clădirilor cu funcțiuni mixte rezidențiale și nerezidențiale, noi sau care sunt supuse unor lucrări de renovare majoră, acestea sunt încadrate diferențiat, după tipul de funcțiune, potrivit prevederilor alin. antemenționate, iar cerințele privind electromobilitatea, aplicate clădirii în ansamblu, rezultă prin cumularea cerințelor aplicabile fiecărei funcțiuni în parte ;

-Locurile de parcare necesare se vor amenaja atât la sol cât și în interiorul parcării subterane propuse.

Reguli cu privire la zone verzi amenajate (Sp1- Sp2) :

Se va respecta prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 24 / 2007, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției.

Se va respecta hotărârea nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad conform careia:

- Procentul minim de spatiu verde aferent functiunii de industrie este de 20% din suprafata terenului.
- Procentul minim de spatiu verde aferent functiunii servicii si comert este de 15% din suprafata terenului.

Se propune un procent minim de 15% spații verzi din suprafața terenului aferenta parcelei CF 334320 (30.000,00 mp) care se vor amenaja atat la sol cât și pe terase orizontale / planuri verticale înierbate astfel: minim 7,50% (suprafață de 2.250,000) se va amenaja la sol (SP). Se prevăd măsuri compensatorii (structuri verticale vegetale și/ terase orizontale înierbate) pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi în procent maxim de 7,50 % (suprafață maximă de 2.250,00)- **SP1**

Se vor avea în vedere **amenajarea de spații verzi** plantate în funcție de destinația clădirilor și categoria acestora, **dar nu mai puțin de 15%** respectând prevederile HCL 572/26.10.2022, cu rol decorativ și de delimitare optică - dacă va fi cazul. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de copaci/arbori se va face la o distanță corespunzătoare care să nu pună în pericol viitoarele construcții de pe teren.

Bilant teritorial

Nr. crt.	TEREN AFERENT CF 334320 Arad	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
	Z1-industrie, servicii, comert, depozitare, logistica, productie nepoluanta	30.000,00	100,00	-	-
1	Construcții – max. 60,00%		0,00	18.000,00	60,00

		0,00			
2	Căi de comunicații, alei pietonale de incintă, platforme parcare, zona tehnico-edilitară, amplasate în exteriorul construcțiilor	0,00	0,00	1.020,6 9.750,00 9.000,00	32,50 30,00
3	Spații verzi amenajate – comerț -min. 7,5% la sol Spații verzi amenajate – industrie- min.10,00% la sol	- -	- -	2.250,00 3.000,00	*7,50 *10,00
	TOTAL GENERAL	30.000,00	100,00	30.000,00	100,00

* Se prevăd măsuri compensatorii (structuri verticale vegetale și/ terase orizontale înierbate) pentru atingerea suprafeței necesare de spații verzi în procent de maxim 7,50% (suprafață maximă 2.250,00 mp) pentru funcțiuni de comerț respectiv 10,00 % (suprafață maximă 3.000,00 mp) pentru funcțiuni industriale

Nr. crt.	INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA COMERCIALĂ, INDUSTRIE, SERVICII, DEPOZITARE, LOGISTICA, PRODUCTIE NEPOLUANTA	EXISTENT	PROPUS
1	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)	0,00%	Maxim 60,00 %
2	Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.)	0,00	Maxim 1,80

Nr. crt.	TEREN AFERENT CF 334299 Arad Z2- căi de comunicații -drum acces și spații verzi	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
		2.418,00	100,00	-	-
1	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.)	0,00%		0,00	
2	Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.)	0,00		0,00	

Din informațiile pe care le detinem în prezent, amplasamentul dispune de infrastructură edilitară pe domeniul public adiacent, o analiză privind capacitatea acestora și a modului de asigurare a utilitatilor, urmând a fi făcută pe parcursul elaborării prezentului PUZ, în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

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

ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ și CANALIZARE MENAJERĂ:

În zonă există alimentare cu apă și canalizare menajeră. Viitoarele obiective propuse vor putea fi racordate la rețeaua existentă sau extinse pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori, în cazul în care capacitățile acestora devin insuficiente.

CANALIZARE PLUVIALĂ:

Din informațiile pe care le detinem în prezent, în proximitatea incintei studiate există rețea de canalizare pluvială. Viitoarele obiective propuse vor putea fi racordate la rețeaua existentă sau extinse pe baza studiilor de soluție elaborate de furnizori, în cazul în care capacitățile acestora devin insuficiente.

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

ASIGURAREA AGENTULUI TERMIC:

În proximitatea incintei studiate, există rețea de distribuție a gazelor naturale. Viitoarele obiective propuse se vor putea racorda la rețeaua existentă din zonă.

ASIGURAREA ENERGIEI ELECTRICE:

În zonă există rețea de distribuție energie electrică. Se vor prevedea bransamente și racorduri pentru asigurarea necesarului de energie electrică ce va deservi incinta studiată.

2. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

POT maxim: 60 %

CUT maxim: 1,8

Regim de înălțime S+P+2, înălțime maximă 18,00 m

Retrageri față de aliniament/limite de proprietate:

-Se va pastra o retragere minima de 2,00 m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei identificate pentru propunerea de ferestre cu rol de iluminare și ventilare către limita de proprietate (conform prevederilor **Codului Civil**).

-0,00 față de CF(CF nr. 334299 Arad)

3. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Terenul studiat este amplasat în estul municipiului Arad, pe Drumul European E-68. Zona este ocupată preponderent de spații pentru industrie comert și servicii. Amplasat pe o importantă arteră de circulație – E68 terenul se află în apropiere de zona industrială EST terenul prezintă reale oportunități de valorificare a potentialului de care dispune.

4. CONSECINȚELE ECONOMICE ȘI SOCIALE

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

5. CATEGORII DE COSTURI

Întreaga investiție (constând în dezvoltarea incintei, asigurarea utilităților necesare, precum și executarea racordurilor la drumul publice- E68, realizarea drumului colector în incinta studiată) nu va

fi în sarcina autorităților publice locale, ci investiția va fi suportată integral de initiatorul proiectului.

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

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

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

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

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

Mobilarea incintei, reglementată : industrie, logistica si depozitare, comert, servicii si productie precum si echiparea tehnico-edilatară , specific proiectarea suprafețelor construite, suprafețele aferente platformelor și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare etc – se vor definitiva în etapa întormirii DTAC și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune, limită de construibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

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

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

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

În Etape următoare obținerii Avizului de Oportunitate, în Etapa elaborării propunerilor preliminare se vor întocmi Studii de fundamentare sau cercetări prelabile, așa cum vor fi stabilite de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și de urbanism și Planul de acțiune conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Întocmit,
arh.stag.Roxana-Adina MANOLE

Verificat,
arh. Gheorghe Seculici, RUR DE