



PRO.ARHITECTURA

ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) pentru dezvoltare zonă industrie, producție nepoluantă, depozitare, prestări de servicii și platformă logistică

FOAIE DE CAPĂT

P.U.Z. și R.L.U.

ELABORARE PUZ ȘI RLU AFERENT – PENTRU ZONĂ INDUSTRIE,
PRODUȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, PRESTĂRI SERVICII ȘI
PLATFORMĂ LOGISTICĂ

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 Certificat Înregistrare Fiscală Inițiator
- 2.2 Extras CF nr. CF 342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675, 348676, 348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688, 348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699 Arad
- 2.3 Certificat de Urbanism nr. 102 din 06.02.2023 + anexă

3. PLANȘE

- 3.1 Plan încadrare în zonă planșă U01
- 3.2 Plan situație existentă planșă U02
- 3.2 Plan concept propus – posibilitate de mobilare planșă U03

Întocmit,
Arh. Ela Falcă

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

P.U.Z. și R.L.U.

ELABORARE PUZ ȘI RLU AFERENT – PENTRU DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, PRESTĂRI SERVICII ȘI PLATFORMĂ LOGISTICĂ

FAZA - STUDIU DE OPORTUNITATE

Denumirea proiectului:	ELABORARE PUZ ȘI RLU AFERENT – PENTRU DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, PRESTĂRI SERVICII ȘI PLATFORMĂ LOGISTICĂ
Beneficiar:	S.C. WESTEND ESTATE S.R.L.
Proiectant general:	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Coordonator urbanism:	Arh. Gheorghe SECULICI
Amplasament:	Județ Arad, Municipiul Arad, identificat prin extras CF nr. 342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675, 348676, 348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688, 348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699 Arad
Data elaborării:	Februarie 2023

Amplasamentul este situat în zona de Nord a intravilanului Municipiului Arad, județul Arad, pe drumul în regim de centură- Centura Nord a localității Arad.

Proprietatea aparține lui **Sturza Alexandru și Sturza Mihaela**, conform extras CF 342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675, 348676, 348677, 348680, 348681, 348684, 348685, 348686, 348688, 348691, 348693, 348695, 348699 Arad.

Proprietatea aparține lui **SC HAVITAS SRL**, conform extras CF 348682 Arad.

Proprietatea aparține lui **SOCIETATEA ATAID SRL**, conform extras CF 348683 Arad.

Proprietatea aparține lui **MATECA SRL**, conform extras CF 348687 Arad.

Proprietatea aparține lui **SOCIETATEA BANA MAYA CONSTRUCT SRL**, conform extras CF 348689 Arad.

Proprietatea aparține lui **SOCIETATEA GABRO SRL**, conform extras CF 348690 Arad.

Proprietatea aparține lui **WESTEND ESTATE SRL**, conform extras CF 348692 Arad.

Proprietatea aparține lui **DREGHICI PETRIȘOR-COSTEL și DREGHICI BIANCA-CRISTINA**, conform extras CF 348694 Arad.

Proprietatea aparține lui **SC OPREA GRANDE CONSTRUCZIONI SRL**, conform extras CF 348698 Arad.

Imobilul care face obiectul prezentului demers are suprafața de **326.203,00 mp** conform extraselor de carte funciară și măsurători și este compus din **27 de parcele / CF-uri**. Terenul este liber de construcții și neîmprejmuit.

Nr. crt.	Extras CF	Suprafață (mp)	Suprafață (ha)	Tarla	Parcelă	Categoria de folosință	Proprietar	Oraș
1.	342301 Arad	10.000	1		Lot 2	Pășune intravilan	Sturza Alexandru, Sturza Mihaela	Arad
2.	347549 Arad	3.631	0,00036		Lot 5	Pășune intravilan	Sturza Alexandru, Sturza Mihaela	Arad
3.	348667 Arad	153.939	15.39		Lot 2	Pășune intravilan	Sturza Alexandru, Sturza Mihaela	Arad
4.	348671 Arad	8.348	0,8348		Lot 6	Pășune intravilan	Sturza Alexandru, Sturza Mihaela	Arad
5.	348672 Arad	3.638	0,3638		Lot 7	Pășune intravilan	Sturza Alexandru, Sturza Mihaela	Arad
6.	348673 Arad	8.933	0,8933		Lot 8	Pășune intravilan	Sturza Alexandru, Sturza Mihaela	Arad
7.	348675 Arad	9.569	0,9569		Lot 10	Pășune intravilan	Sturza Alexandru, Sturza Mihaela	Arad
8.	348676 Arad	10.009	1,0009		Lot 11	Pășune intravilan	Sturza Alexandru, Sturza Mihaela	Arad
9.	348677 Arad	10.009	1,0009		Lot 12	Pășune intravilan	Sturza Alexandru, Sturza Mihaela	Arad
10.	348680 Arad	8.153	0,8153		Lot 15	Pășune intravilan	Sturza Alexandru, Sturza Mihaela	Arad
11.	348681 Arad	2.800	0,28		Lot 16	Pășune intravilan	Sturza Alexandru, Sturza Mihaela	Arad
12.	348682 Arad	6.000	0,6		Lot 17	Pășune intravilan	Intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție – SC HAVITAS SRL	Arad
13.	348683 Arad	6.250	0,625		Lot 18	Pășune intravilan	-Intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție SOCIETATEA ATAIID SRL;	Arad



Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) pentru dezvoltare zonă industrie, producție nepoluantă, depozitare, prestări de servicii și platformă logistică

							-Intabulare, drept de ipotecă legală WESTEND ESTATE SRL	
14.	348684 Arad	4.692	0,4692		Lot 19	Pășune intravilan	Sturza Alexandru, Sturza Mihaela	Arad
15.	348685 Arad	4.098	0,4098		Lot 20	Pășune intravilan	Sturza Alexandru, Sturza Mihaela	Arad
16.	348686 Arad	4.098	0,4098		Lot 21	Pășune intravilan	Sturza Alexandru, Sturza Mihaela	Arad
17.	348687 Arad	4.176	0,4176		Lot 22	Pășune intravilan	MATECA SRL	Arad
18.	348688 Arad	4.728	0,4728		Lot 23	Pășune intravilan	Sturza Alexandru, Sturza Mihaela	Arad
19.	348689 Arad	4.728	0,4728		Lot 24	Pășune intravilan	SOCIETATEA BANA MAYA CONSTRUCT SRL	Arad
20.	348690 Arad	4.728	0,4728		Lot 25	Pășune intravilan	SOCIETATEA GABRO SRL	Arad
21.	348691 Arad	9.027	0,9027		Lot 26	Pășune intravilan	Sturza Alexandru, Sturza Mihaela	Arad
22.	348692 Arad	2.600	0,26		Lot 27	Pășune intravilan	-Intabulare, drept de proprietate, cumpărare, dobândit prin convenție WESTEND ESTATE SRL -Intabulare drept de IPOTECĂ- CARNIELLI LIVIO	Arad
23.	348693 Arad	2.600	0,26		Lot 28	Pășune intravilan	Sturza Alexandru, Sturza Mihaela	Arad
24.	348694 Arad	2.600	0,26		Lot 29	Pășune intravilan	-Intabulare, drept de proprietate, cumpărare, dobândit prin convenție DREGHICI PETRIȘOR-COSTEL, DREGHICI BIANCA-CRISTINA; -Intabulare, drept de IPOTECĂ legală WESTEND ESTATE SRL	Arad
25.	348695 Arad	2.665	0,2665		Lot 30	Pășune intravilan	Sturza Alexandru, Sturza Mihaela	Arad
26.	348698 Arad	6.250	0,625		Lot 33	Pășune intravilan	-Intabulare, drept de proprietate, cumpărare, dobândit	Arad

							prin convenție SC OPREA GRANDE CONSTRUCZIONI SRL	
27.	348699 Arad	27.934	2,7934		Lot 34	Pășune intravilan	Sturza Alexandru, Sturza Mihaela	Arad

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea lui **SC WESTEND ESTATE SRL**, în vederea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în zona Nordică a Municipiului Arad și totodată a drumului în centură Nord – Arad.

Amplasamentul deține următoarele vecinătăți:

- La **Nord**: terenuri proprietate privată și agricole, identificate prin nr. cad 348666, 338458, 338550, 338558, 338569, 338588, 338605 Arad, canal colector / desecare HCN și comuna Șofronea la aproximativ 6.000m;
- La **Sud**: intersecția în sens giratoriu, canal colector / desecare HCN și drumul European E 68 în regim Centură Nord;
- La **Est**: parcelă identificată cu CF 338595, 338608, 338616, 348696, 348697; 338638; canal colector / desecare HCN;
- La **Vest**: parcelă identificată cu CF 338579, 338548, 338554, 338560, 338562, 338567, 338574, 347383, 338752, 348668, 347488, 348678, 348679, 347592, 347784;

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism / faza PUG, aprobată cu **Hotărârea Consiliului Local Arad nr. 502 / 2018**, cu prevederile **Legii 50 / 1991**, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

- categoria de folosință – pășune, proprietate privată
- teren **intravilan**, situat în Zona Industrială Nord, Municipiul Arad, conform PUG Arad extins în actualizare.

Scopul prezentei documentații îl reprezintă obținerea avizului de oportunitate înaintea elaborării documentației de urbanism PUZ – în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism.

A. PREZENTAREA INVESTIȚIEI ȘI OPERAȚIUNILOR PROPUSE

S.C. WESTEND ESTATE S.R.L. în calitate de INIȚIATOR al prezentei solicitări, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea condițiilor de sistematizare urbană, care sunt necesare în vederea autorizării următoarelor obiective: **industrie, producție nepoluantă, depozitare, prestări de servicii și platformă logistică, locunțe colective, organizare de șantier.**

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 102 din 06.02.2023**, eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Elaborarea acestui Plan Urbanistic Zonal și RLU aferent este determinată de intenția de a reglementa din punct de vedere urbanistic un teren - cu categoria de folosință **pășune**, amplasament destinat în zona Industrială Nord a Municipiului Arad.

Proiectul de dezvoltare prevede realizarea de investiții cu caracter **MIXT: INDUSTRIAL ȘI DE SERVICII**, cu **regim mediu** de înălțime, **maxim P+3E+M** (pentru birouri și servicii) și Parter înalt pentru hale (**înălțime maximă = 20,00 m**) cu înălțime a construcțiilor conform reglementărilor impuse pe fiecare latură, amplasat în Nordul Municipiului Arad.

Intervențiile la terenul reglementat se referă la:

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone din proximitate;
- Rezolvarea circulației și acceselor carosabile și pietonale pe teren, stabilirea reglementărilor cu privire la parcări și spații verzi;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul zonei;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Stabilirea indicatorilor urbanistici POT, CUT, a regimului de înălțime maxim admis;
- Propunerea infrastructurii tehnico-edilitare în vedere realizării de servicii, depozitare, logistică.

Amplasarea în proximitatea Municipiului Arad, precum și apropierea de oraș, îi conferă terenului un potențial de dezvoltare urbanistică.

De asemenea, se consideră oportună propunerea unei zone de servicii în proximitatea drumului de centură Nord și a spațiilor verzi, datorită zonelor învecinate care dețin funcțiuni complexe sau asemănătoare funcțiunilor în propuse în prezentul studiu.

În zona Estică a zonei studiate se pot regăsi parcele reglementate ca zone industriale nepoluante cu funcțiuni anexe de parcare, depozitare și prestări servicii.

Împrejmuirile propuse vor putea fi de 3 tipuri:

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

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

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

Distanțele între clădiri vor respecta normele PSI și cele sanitare .

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

- la Vest: cca 650m până la cele mai apropiate locuințe;
- la Sud-Vest: cca 860m până la cele mai apropiate locuințe – zona Poltura Arad;
- la Sud-Est: cca 670m, zona 6 Vânători;

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

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

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

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

Pentru categoria de **SERVICII și COMERȚ**, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- 1 loc parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- 1 loc parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 -600 mp;

- 1 loc parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp;

La restaurante va fi prevăzut câte 1 loc de parcare la 5-10 locuri la masă.

La acestea, se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de **locuințe colective sau semicolective** (de serviciu) cu acces și lot folosit în comun:

- se va asigura minim 1,5 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp;
- se vor asigura minim 2(două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp.
- este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori.
- 1,5 loc / unitate locativă (medie considerată).

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**.

ACCESE:

Accesul pe terenul reglementat se va face în primul rând din drumul de centură Arad E 68, apoi din noile drumuri de incintă propuse.

Conform H.G.R. 525/1996:

Locuințele **colective de serviciu** cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- accese la parcaje și garaje.

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

Conform HG 525 / 1996, pentru construcții **comerciale și de servicii** se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției, vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului și platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

În proximitatea terenului, se află **canale de desecare**, la o distanță de:

- În Sud: cca. 1,00 – 8,50 m;
- În Est: cca. 1,00 - 5,60 m;
- În Nord: cca 1,00 - 5,30 m;

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

Se vor avea în vedere **amenajarea de spații verzi** plantate în funcție de destinația clădirilor și categoria acestora. Pentru construcții **INDUSTRIALE** se vor prevedea minim **20%** respectând prevederile **RGU** aprobat prin **HGR 525 /1996** și **Hotărâri nr. 572 din 26.10.2022**, cu rol decorativ și de delimitare optică- dacă va fi cazul. Arbori plantați în spațiile destinate parcării, raportați la numărul locurilor de parcare amenajate - 1 / 4 locuri de parcare. Suprafață acoperită cu plante perene 20% din suprafața minimă de spațiu verde. Numărul de arbori plantați, raportați la suprafața minimă de spațiu verde 1 / 50 mp suprafață verde a terenului.

Pentru construcții **COMERCIALE și de SERVICII**, se vor prevedea minim **15%** suprafață verde raportată la suprafața terenului. Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde 1 / 50 suprafață spațiu verde a terenului. Suprafață acoperită cu plante perene 15 % raportată la suprafața minimă de spațiu verde. Arbori plantați în spațiile destinate parcării, raportați la numărul locurilor de parcare amenajate - 1 / 4 locuri de parcare.

Pentru construcții de **LOCUIŢE de serviciu**, se vor prevedea minim **25%** suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (2mp / locuitor). Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde 1 / 50 mp. Arbori plantați în spațiile destinate parcării, raportați la numărul locurilor de parcare amenajate – 1 la 10 locuri de parcare. Suprafața minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde 25 %.

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.

Construcțiile vor putea fi amplasate în așa fel încât activitățile destinate în incinta propusă spre reglementare- să nu influențeze în mod negativ mediul construit înconjurător și să nu aibă impact necorespunzător asupra acestora.

ZONA STUDIATĂ are suprafața de cca. **767.932,94 mp**. În urma analizei în teren, se constată faptul că în prezent, funcțiunea dominantă în proximitatea terenurilor este cea de industrie / depozitare / logistic / servicii.

INCINTA PROPUȘĂ pentru reglementare prin prezentul studiu de oportunitate, reprezintă un procent de cca. **42,5 %** din zona studiată, adică **326.203,00 mp**.

Suprafața incintei propusă pentru reglementare este **326.203,00 mp**, care reprezintă proprietatea privată a lui **S.C .WESTEND ESTATE S.R.L, Sturza Alexandru și Sturza Mihaela, SC**

10/17

HAVITAS SRL, SOCIETATEA ATAID SRL, MATECA SRL, SOCIETATEA BANA MAYA CONSTRUCT SRL, SOCIETATEA GABRO SRL, DREGHICI PETRIȘOR-COSTEL și DREGHICI BIANCA-CRISTINA și SC OPREA GRANDE COSTRUZIONI SRL.

Prin planul Urbanistic Zonal, conform **TEMEI PROGRAM** se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiuni **MIXTE: INDUSTRIALE NEPOLUANTE, DEPOZITARE, LOGISTICĂ, LOCUIRE (DE SERVICIU) SERVICII și COMERȚ**, precum și adaptarea infrastructurii și amenajărilor aferente la necesitățile noilor funcțiuni.

Nr. crt.		BILANȚ TERITORIAL – TEREN REGLEMENTAT = 326.203,00 mp			
		EXISTENT		PROPUS / MAXIM ADMIS	
		MP / %		MP / %	
2.	Pășune intravilan	326.203,00	100%	-	-
3.	Spații verzi propuse: -Industrie -Servicii și comerț -Locuire de serviciu	0,00	0,00	65.240,6 48.930,45 81.550,75	20,00 15,00 25,00
4.	Căi de comunicație / drumuri de incintă auto și pietonale / parcaje	0,00	0,00	65.240,6	20,00
5.	Industrie, producție nepoluantă, depozitare, platformă logistică, locuire de serviciu, servicii și comerț	0,00	0,00	195.721,8	maxim 60,00
6.	TOTAL suprafețe teren reglementat	0,00	0,00	326.203,00	100%

Nr. crt.	INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ	Existent	Propus
1.	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) zonă cu funcțiuni mixte: industrie nepoluanta, depozitare, platformă logistica, locuire de serviciu, comerț și servicii	0.00%	60%

2.	Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) zonă cu funcțiuni mixte: industrie nepoluanta, depozitare, platformă logistica, locuire de serviciu, comerț și servicii	0.00	2,00
3.	Regimul de înălțime	-	P+3E+M/Etaj retras

Funcțiunea propusă zonei studiate este **MIXTĂ**: zonă industrie, producție nepoluantă, depozitare, prestări de servicii, platformă logistică, locuire (de serviciu), **activitatea principală fiind cea de industrie / producție nepoluantă / depozitare / prestări de servicii / platformă logistică.**

Parcajele în incintă vor fi dimensionate conform 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 persoane 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 **HG 525/1996 – Anexa 5**, în funcție de suprafața clădirii ce se dorește a fi autorizată și se va calcula corespunzător înainte de obținerea Autorizațiilor de Construire.

În conformitate cu prevederile **Legii 448 din 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 încastată pentru cablurile electrice pentru **cel puțin 20%** din locurile de parcare prevăzute.

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.

ECHIPAREA EDILITARĂ:

Zona studiată este caracterizată de terenuri care au fost până în prezent terenuri nefolosite în intravilan, deci este necesară o schimbare a criteriilor de accesibilitate a terenurilor.

Din punct de vedere al circulației rutiere, se va asigura accesul în zona studiată.

Zona studiată este echipată cu rețea de apă, curent electric, rețele de telefonie și gaz.

ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ și CANALIZARE MENAJERĂ:

În proximitatea terenului reglementat, există rețea de apă, dar nu există rețea de canalizare. Aceasta va fi rezolvată prin extinderea rețelei edilitare din proximitate.

Alimentarea cu apă se va face prin extinderea rețelelor existente aflate în imediata vecinătate a parcelei studiate., aceasta fiind amplasată în zona de protecție a Centurii Nord.

CANALIZARE PLUVIALĂ:

Incinta reglementată nu dispune de canalizare pluvială. Aceasta se va propune prin racordarea la sistemul de canalizare propus, prin amplasarea unor separatoare de hidrocarburi în incinta parcelelor studiate.

Apele pluviale de pe construcții vor fi preluate prin jgheaburi și burlane și descărcate în teren, în sistemul de canalizare.

Preluarea apelor pluviale de pe drumuri se realizează prin rigole. Apa de ploaie va fi colectată numai de pe suprafața drumurilor restul apelor de ploaie rămân în teren. Terenul studiat se învecinează cu un canal de desecare. Acesta își va păstra traseul.

ENERGIE ELECTRICĂ:

Pe teren există o linie electrică, care impune o **zonă de protecție de 18,5 m, pe fiecare parte**. Există de asemenea, linie de cabluri fibră optică, rețea de cablu TV amplasate în zonele adiacente.

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețelele existente în zonă, parcela studiată fiind traversată de o rețea de înaltă tensiune

ASIGURAREA AGENTULUI TERMIC:

Alimentarea cu gaz se va face prin racordul la rețeaua existentă de gaz, aflată în vecinătatea parcelei studiate, mai exact pe partea stângă a centurii E 68. Racordul se va realiza prin extinderea rețelei existente.

TELECOMUNICAȚII

Bransamentul la rețeaua de telecomunicații se va realiza din vecinătatea parcelei reglementate, aceasta fiind amplasată în zona de protecție a drumului european. Se va realiza astfel un racord la rețeaua existentă.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

B. INDICATORI URBANISTICI

Situație existentă

S teren reglementat = 326.203,00 mp

POT existent = 0,00 %

CUT existent = 0

Situație propusă / maximă admisă:

S teren reglementat = 326.203,00 mp

POT = 60,00 %

CUT = 2,00

Regim de înălțime = **P+3E+M** - hale, birouri, locuire (de servicii), servicii și comerț

H maxim cornișă = 20,00 m;

Spații verzi propuse pentru funcțiunea servicii și comerț = minim 15 %

Spații verzi propuse pentru funcțiunea industrie = minim 20 %

Spații verzi propuse pentru funcțiunea locuire de serviciu (colectivă) = 25%

Retrageri față de aliniament / limita de proprietate:

-Jumătate din înălțimea la cornișă (H/2), dar nu mai puțin de 2,00 m față de limitele laterale ale parcelei identificate pentru propunerea de ferestre cu rol de luminare și ventilare către limita de proprietate (conform prevederilor din Codul Civil)

-Față de LEA (Linie Electrică de Înaltă tensiune) se va prevedea o retragere de 18,5 m de-o parte și de alta a acesteia, conform **Ordinului ANRE 239 din 2019**.

C. SURSE DE DOCUMENTARE

- HGR 525 / 1996

- Hotărârea nr. 572 din 26.10.2022

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

- Legea 350 / 2001 republicată;

- Studii cu funcțiuni similare, aprobate în zone similare;

D. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

Întreaga zonă studiată este amplasată perpendicular față de drumul european E 68. În zona de **Est**, se pot regăsi parcele identificate ca zone industriale nepoluante cu funcțiuni anexe de parcare, depozitare și prestări servicii. **Terenurile din zona studiată sunt proprietăți private**, în

Întreaga zonă s-au făcut solicitări pentru diverse investiții, în principal cele destinate **industriei, serviciilor și depozitării.**

Punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei studiate, au fost următoarele:

- dezvoltarea să se poată corela cu străzile majore prevăzute prin planul de amenajare a teritoriului;
- dezvoltarea unei trame stradale coerente;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei din punct de vedere edilitar.

E. CONSECINȚE 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 este **mixtă: industrială nepoluantă, depozitare, locuire de serviciu, logistică și servicii** propusă este compatibilă cu dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte obiective industriale existente în zonă.

Dezvoltarea zonei cu destinația mai sus amintită – va aduce o valoare acestei zone datorită posibilităților care vor fi generate de funcțiunile nou propuse.

O asemenea investiție va avea un impact pozitiv asupra zonei, devenind un punct de atracție pentru diferiți agenți economici care vor dori să își deschidă puncte de lucru în spațiile propuse prin prezentul studiu. Noii agenți economici vor fi generatori de locuri de muncă, impozite și taxe la bugetul local. Acești factori vor aduce beneficii pe plan economic, spațiile devenind generatoare de venit atât pentru locuitorii din proximitate, cât și pentru administrația locală.

F. CATEGORII DE COSTURI

Costurile de racord la utilitățile existente în zona studiată vor fi suportate de către beneficiar. Asigurarea accesurilor, parcajelor se vor realiza prin grija beneficiarului cu respectarea legislației în vigoare, la momentul realizării.

G. PROPUNERI PRIVIND METODELE DE INFORMARE ȘI 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, ca zonă reglementată - **MIXT: INDUSTRIE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, PRESTĂRI SERVICII ȘI COMERȚ, PLATFORMĂ LOGISTICĂ, LOCUIRE (DE SERVICIU)**, echipare tehnico-edilărită , 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 constructibilitate), 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.

Întocmit,
Arh. Ela Falcă

Verificat,
Arh. Gheorghe SECULICI, RUR DE