

ELABORARE P.U.Z. și R.L.U.- ZONA CU SPATII DE PRODUCTIE, DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT
ARAD,

Beneficiari: SC PRISMA HISPANO DANUBIO SRL

s.c. ARHITEKT STUDIO A s.r.l.
300005 Timișoara, str. dr. Nicolae Paulescu nr.1, ap.20

PROIECT: ELABORARE P.U.Z. și R.L.U.- ZONA CU SPATII DE PRODUCTIE,
DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT, nr. 20, 2025

AMPLASAMENT: DJ 682 (ARAD - ZADARENI), Arad, jud. Arad

BENEFICIAR: S.C. PRISMA HISPANO DANUBIO SRL

FAZA: P.U.Z.- STUDIU DE OPORTUNITATE

BORDEROU PIESE SCRISE

-
1. FOAIE DE CAPĂT
 2. BORDEROU
 3. MEMORIU DE PREZENTARE
 4. ACTE:
 - Certificat de urbanism
 - Extrase C.F.
- C.U.I.
-

BORDEROU PIESE DESENATE

- pl. nr. U01. ÎNCADRARE ÎN ZONA
pl. nr. U02. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE
pl. nr. U03. REGLEMENTARI URBANISTICE - propunere

MEMORIU DE PREZENTARE - ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U.- ZONA CU SPATII DE PRODUCTIE, DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/ OPERATIUNI PROPUSE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării	<u>ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U.- ZONA CU SPATII DE PRODUCTIE, DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT</u>
Beneficiar	<u>S.C. PRISMA HISPANO DANUBIO SRL</u>
Amplasament	DJ 682 (ARAD - ZADARENI), Arad, jud. Arad
Proiectant general	s.c. Arhitekt Studio A s.r.l.
Proiectant arhitectură	s.c. Arhitekt Studio A s.r.l.
Număr proiect	20/ 2025
Faza de proiectare	<u>STUDIU DE OPORTUNITATE</u>

1.2. Obiectul lucrării- Prezentarea zonei în care se va implementa investitia- teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ

Obiectul acestei documentații îl constituie definirea reglementărilor în **faza P.U.Z.** cu privire la terenul situat în extratravilanul municipiului Arad, alcătuit din terenurile înscrise în următoarele: C.F. 327286, 331911, 326900, 322463 , 322466, 326731, 328046, 326730, 331968 ,331895 .

Terenul propus spre a fii reglementat are o suprafață totală de 147450.00 mp, conform extraselor de carte funciara anexate. Terenul are în prezent categoria de folosință teren extravilan arabil – conform extraselor de CF, astfel:

- C.F. nr. 327286 - proprietar s.c. Prisma Hispano Danubio s.r.l.;
- C.F. nr. 331911 - proprietar s.c. Prisma Hispano Danubio s.r.l.;
- C.F. nr. 326900 - proprietar s.c. Prisma Hispano Danubio s.r.l.;
- C.F. nr. 322463 - proprietar s.c. Prisma Hispano Danubio s.r.l.;
- C.F. nr. 322466 - proprietar s.c. Prisma Hispano Danubio s.r.l.;
- C.F. nr. 326731 - proprietar s.c. Prisma Hispano Danubio s.r.l.;
- C.F. nr. 328046 - proprietar s.c. Prisma Hispano Danubio s.r.l.;
- C.F. nr. 326730 - proprietar s.c. Prisma Hispano Danubio s.r.l.;
- C.F. nr. 331968 - proprietar s.c. Prisma Hispano Danubio s.r.l.;
- C.F. nr. 331895 - proprietar s.c. Prisma Hispano Danubio s.r.l.;

Prin prezentul P.U.Z., se propune reglementarea terenului studiat se propune reglementarea terenului studiat în vederea realizării unei ZONE CU SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT . Parcelele pe care se vor implementa proiectul : C.F. 327286, 331911, 326900, 322463 , 322466, 326731, 328046, 326730, 331968 ,331895 .

Zona studiată este amplasată în partea de vest a teritoriului administrativ al municipiului Arad.

Delimitarea și încadrarea zonei studiate și reglementate este conform planșelor anexate în partea desenată, astfel:

- în partea de nord: raul Mures, drum de Exploatare, terenuri agricole
- în partea de vest:drum de Exploatare, terenuri agricole

- în partea de sud: DJ 682 (ARAD – ZADARENI), terenuri agricole

- în partea de est: canal desecare 2568- zona industrială SUD

Între aceste limite va fi studiată și zona adiacentă terenurilor în vederea conturării viitoarei dezvoltări a zonei.

1.3. Studii de fundamentare, proiecte întocmite anterior P.U.Z.. prevederi P.U.G.

- PUG aprobat prin HCLM nr. 89/1997, HCLM nr. 98/1998, HCLM nr.588/2023 .- conform acestuia avem de a face cu o zonă nereglementată urbanistic, trenul fiind extravilan

- DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE:

- HCLM nr. 324 din 10 Iunie 2022 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent pentru obiectivul de investiție Zona service auto și sediu administrativ, Extravilan Municipiul Arad, DJ 682 stanga, pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 350648 – Arad, Stot= 9.739 mp, elaborator S.C Arhi Proiect PBG S.R.L., beneficiar: S.C. Reparatii Camioane Arad S.R.L.;
- HCLM nr. 47 din 31 ianuarie 2023 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamen Local de Urbanism (R.L.U.) aferent : “Construire baza logistica cu depozit logistic, stație carburanți, birouri, atelier camioane și mașini de mare tonaj, spalatorie camioane, parcare camioane, cazare soferi și împrejmuire” , Mun. Arad, trup izolat de intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 360309- Arad, elaborator S.C. Pro Arhitectura S.R.L., beneficiar S.C. Transdanubia Spedition S.R.L.;
- HCLM nr. 96 din 27 februarie 2018 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) : Hala producție, parter “, Zona industrială Sud- Zadareni, FN, municipiul Arad, jud. Arad, conform extras C.F. nr 348413- Arad, elaborator S.C. Geometrica CONSTRUCT S.R.L., beneficiar S.C. BLOOMPLAST S.R.L.;
- HCLM nr. 413 din 31 august 2021 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zona (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (RLU): “ CONSTRUIRE HALA/DEPOZIT, PLATFORMA BETONATĂ, ILUMINAT, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE ’ mun. Arad, intravilan, pasune, pentru imobilul CF nr. 346558- Arad, elaborator S.C. PLASIS S.R.L., beneficiar S.C. ADINUTZA SI OVI S.R.L. ;
- HCLM nr. 438 din 27 septembrie 2021 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) : “ Edificare zonă cu funcțiuni mixte – servicii, depozitare, industrie nepoluantă – Zona Industrială Sud Arad- Zadareni “ , Municipiul Arad, Zona Industrială Sud Arad-Zadareni, pe partea identificată prin extrasul CF nr. 346609 – Arad, elaborator proiect general S.C. Linia S.R.L., beneficiar S.C. Nelco S.R.L.;
- HCLM nr. 59 din 29 martie 2005 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Calea Zadareni- Arad, elaborat de SC “STACONS” SRL, beneficiar CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL ARAD ;
- HCLM nr. 265 din 17 mai 2024 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentului Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție “Construire hală service tir, corp administrativ, hală depozit frig și parcare”, situat în intravilanul Municipiului Arad, Zona Industrială Sud, județul Arad pe parcelele identificate prin Municipiului Arad, Zona Industrială Sud, Jud. Arad pe parcelele identificate prin CF nr 364564, 364587 – Arad, elaborator SC Studio M Soima SRL , beneficiar SC NCA SPED NCA SRL;
- HCLM nr 92 din 14 februarie 2024 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentului Loc de Urbanism (RLU) aferent obiectivului de investiție “Construire clădire birouri și hală logistica, anexe (post trafo, bazin rezervă incendiu, grup electrogen cabina portar cu control acces , punct gospodăresc) amenajări exterioare incintă, accese rutiere și pietonale, amplasare firmă luminoasă, împrejmuire teren, racorduri și bransamente la utilități “, situat în intravilanul Municipiului Arad, Zona Industrială Sud, Jud. Arad pe parcela identificată prin CF nr. 364563 – Arad, elaborator S.C ATODIS SERV SRL, beneficiar SC SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A
- HCLM nr 296 din 16 Iulie 2018 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) aferent obiectivului de investiție “Construire hală de depozitare și fabricare de standuri expoziționale (etapa 1) și construire Hala depozitarea și producție nepoluantă, regim de înălțime P+1E (etapa II)”, situat în intravilanul Municipiului Arad, Zona Industrială Sud, județul Arad, pe parcela identificată prin CF nr. 316789- Arad elaborator SC Stacons SRL , beneficiar ExpoDesign System SRL.
- HCLM nr. 615 din 31 octombrie 2024 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentului Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție “Construire hale dezmembrări autoturisme și birouri” situat în intravilanul Mun. Arad, Zona Industrială Sud, județul Arad pe parcela identificată prin CF nr 364613 – Arad, elaborator SC PRO URBAN SRL, beneficiar SC ECO MOTORS SRL .
- HCLM nr. 486 din 06 septembrie 2024 privind aprobarea Planului Urbanistic Zona (PUZ) și Regulamentului Local de

Urbanism aferent obiectivului de investitie "Unitate logistica si dotari suport " , situat in intravilanul Municipiului Arad, Zona Industriala Sud, judetul Arad pe parcelele identificate prin CF nr. 364602 – Arad si CF nr. 364749- Arad, elaborator SC Obiectiv SRL, beneficiar SC EU RO Speed SRL

- HCLM nr. 448 din 20 august 2024 privind aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) aferent obiectivului de investitie " Zona productie si depozitare (Construire hala productie si depozitare P+1E)" , Extravilan Municipiul Arad, judetul Arad, Dj. 682, pe parcela identificata prin CF. nr. 326984- Arad Proprietar/ Dezvoltator: SC Accendis SRL Proiectant heneral SC L&C Total Proiect SRL
- HCLM nr 26 din 18 Ianuarie 2022 privind aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament Local de Urbanism (RLU): " Intocmit PUZ si RLU- ZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE" ,extravilan Municipiul Arad, CF nr 326999- Arad, jud. Arad, SC Accendis Trading SRL
- HCLM nr. 21 din 16 ianuarie 2024 privind aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Rehulament Local de Urbanism (RLU) aferent ." Zona logistica/ depozitare" Mun. Arad, extravilan, pe parcela identificata prin CF nr. 341936- Arad, Beneficiar SC Bilux Logistik SRL Proiectant SC L&C Total Proiect SRL
- HCLM nr 315 din 5 octombrie 2016 privind aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU) " Spatii prestari servicii auto, depozitare si activitati conexe" extravilan Arad, Dj 682 Arad-Zadareni
- HCLM nr 148 din 10 iunie 2011 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal " Construire parc logistic" , Arad-Zadareni, extravilan Dj 682, proiect nr. 45/2009, elaborat de SC msc Arhitectura& Design SRL, beneficiar SC Gebruder Weiss SRL
- HCLM nr. 264 din 27 septembrie 2007 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Baza sportiva", proiect nr 5/2006, elaborat de Birou de arhitectura, arh. Simon Imre.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Evoluția zonei.

Terenul studiat este înscris în C.F. C.F. 327286, 331911, 326900, 322463 , 322466, 326731, 328046, 326730, 331968 ,331895 . având o suprafață de 147450.00 mp. Se află în proprietatea privată a s.c. Prisma Hispano Danubio s.r.l.

Funcțiuni

Zona din care face parte amplasamentul are următoarele tipuri de funcțiuni:

- teren arabil, pasune
- zona mixta de servicii și depozitare conform Documentatiilor de Urbanism deja aprobate, adiacente DJ 682 (ARAD – ZADARENI).

Accese

În prezent zona studiată este accesibilă prin intermediul De 2469 ce face legatura cu DJ 682 (ARAD – ZADARENI)-km 7+600 dreapta pe sensul Arad- Zadareni

Ocuparea terenurilor

Terenul studiat este liber de construcții.

Acesta este grupat în 4 zone, ca urmare situarii terenurilor din componenta PUZ, astfel

ZONA 1

- CF 326900 - teren arabil în suprafața de 15300 mp
- CF 322463 - teren arabil în suprafața de 10000 mp
- CF 326730 - teren arabil în suprafața de 10000 mp
- CF 326731- teren arabil în suprafața de 15900 mp

SUPRAFATA TOTALA ZONA 1= 51200 mp

ZONA 2

- CF 331911- teren arabil în suprafața de 25000 mp

- CF 322466- teren arabil în suprafața de 30000 mpmp

SUPRAFATA TOTALA ZONA 2= 55000 mp

ZONA 3

- CF 327286- teren arabil în suprafața de 5000 mp

- CF 331968- teren arabil în suprafața de 17500 mp

- CF 331895- teren arabil în suprafața de 2450 mp

SUPRAFATA TOTALA ZONA 3=24950 mp

ZONA 4

- CF 328046 - teren arabil în suprafața de 16300mp

SUPRAFATA TOTALA ZONA 4= 16300 mp

SUPRAFATA TOTALA TEREN= 147450 mp

3. ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa

În prezent, în zona studiată există o rețea de apă potabilă care alimentează cu apă localitatea Zadareni precum și alte obiective amplasate pe partea dreaptă a DJ- 689 Arad- Zadareni. Rețeaua este racordată la sistemul de distribuție apă potabilă al Municipiului Arad și anume în artera de apă PEHD Dn 450 mm existentă la DJ 682 Arad- Zadareni, amplasată în zona verde adiacentă drumului, pe partea stângă, la cca 13 m față de axul drumului.

Canalizarea menajera și pluviala

În zona studiată există rețeaua strădală de canalizare menajeră aflată pe DJ 682 Arad-Zadareni. Se propune extinderea rețelei de canalizare de-a lungul DE 2469 existent prin intermediul drumurilor propuse către parcele.

Alimentare cu energie electrica

Pe partea dreaptă a DJ 682 Arad- Zadareni există o LEA 20KV alimentată din stația electrică 110/20KV Fantanele care deservește în prezent consumatorii de energie electrică din zona Aradului Nou (Calea Timisorii), Zona Industrială Sud, precum și loc. Zadareni.

Alimentarea cu gaze naturale

Localitatea Zadareni este alimentată cu gaze naturale printr-un sistem de distribuție format din stație de reglare măsurare de predare (SRMP) racordată la rețeaua de medie presiune Arad- Zadareni și din rețelele de distribuție gaze naturale presiune redusă, amplasate pe străzile localității. Rețeaua de gaze medie este amplasată în zona verde adiacentă DJ 682 Arad- Zadareni pe partea dreaptă a acesteia, la cca 11 m față de axul drumului. Rețeaua este racordată la sistemul de distribuție gaze de medie presiune existent în zona Aradul Nou. Întreg sistemul de distribuție gaze naturale al localității Zadareni aparține operatorului de distribuție autorizat S.C. E-ON GAZ DISTRIBUTIE ARD S.R.L., care asigură și serviciile de exploatare și întreținere adecvate.

2.8 Optiuni ale populatiei

Proprietarii terenului studiat și-au propus realizarea unei **ZONE CU SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT**. Datorită potențialului de dezvoltare al terenului și datorită accesibilității în zonă, propunerea este una oportună.

Obiectul P.U.Z. - ului constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale și tehnice de pe teren, în acord cu strategia de dezvoltare a administrației locale și în corelare cu proiectele de dezvoltare urbană din zonă.

La elaborarea lucrării, s-a ținut cont de Legea nr. 7/1996 cadastrului și publicității imobiliare republicată, Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 republicat, Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației – actualizat în 2018, Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Legea nr. 350/2001, prevederile Ordinului MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, PUG aprobat prin HCLM nr. 89/1997, HCLM nr. 98/1998, HCLM nr. 588/2023, DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

Documentația prevede: stabilirea funcțiunilor permise în cadrul zonei studiate, reglementarea terenului de construcții, trasarea viitoarelor cai de acces, alei interioare, de amplasare a spațiilor verzi, propunerile de asigurare a utilităților în zonă, regulile de amplasare și conformare a construcțiilor.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent devin odată cu aprobarea lor acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizații de construire pe teritoriul supus reglementărilor vizate.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Realizarea construcțiilor pentru **ZONE CU SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT** – ce face subiectul prezentului P.U.Z. va duce la dezvoltarea echipării edilitare și circulației, iar prin numărul de noi locuri de muncă ce se vor crea, un aport economic municipiului Arad.

În zona studiată s-au propus trei unități de vecinătate, astfel:

- **U.d.V.1.** cu funcțiune de **ZONA MIXTA SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT;**
- **U.d.V.2.** cu funcțiune de **ZONA SPATII VERZI SI CULOAR DE PROTECTIE ;**
- **U.d.V.3.** cu funcțiune de **ZONA DE CAI ACCES.**

Se vor respecta următoarele:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural;
- indicii urbanistici maximali conform planșei de Reglementări urbanistice, astfel: P.O.T. max= 50%, C.U.T. max= 2,0.
- HCLM Arad 572/2022 – cu referire la procentul minim de spații verzi – minim 20% din suprafața parcelor
- HCLM Arad 187/2024 – cu referire la numărul minim de locuri de parcare.

3.2. Prevederi P.U.G.

Destinație conform PUG aprobat prin HCLM nr. 89/1997, HCLM nr. 98/1998, HCLM nr. 588/2023- zona arabila, nereglementată urbanistic .

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se va păstra o zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic, pentru protecția canalului de desecare aflat în Estul proprietății, precum și în zona râului Mureș conform reglementărilor în vigoare.

3.4 Modernizarea circulației

Accesul principal se va realiza prin intermediul DJ 2469, respectiv DJ 2375 ce face legătura cu DJ 682 (ARAD – ZADARENI)- km 7+600 dreapta pe sensul Arad- Zadareni, prin amenajarea unor accese, forma și dimensiunile acestora se vor detalia ca urmare a soluțiilor de circulație impuse de normativul în vigoare, la o fază ulterioară de dezvoltare a propunerilor prin PUG. Se va amenaja o rețea strădală de cu lățime de 12m, două benzi pe sens, accese pietonale, auto, locuri de parcare, spații verzi de aliniament . Terenurile aferente acceselor și circulațiilor se vor ceda către domeniul public.

Reglementări privind asigurarea acceselor și parcajelor:

Accese și parări se vor amenaja în funcție de numărul de utilizatori ai funcțiunilor propuse, pe terenul proprietate privată. Se va permite accesul echipajelor de intervenție în caz de incendiu. Razele de giraj vor respecta normele în vigoare, pentru a permite accesul echipajelor de intervenție drumurile propuse.

Accese carosabile

Pentru funcțiunile propuse pe terenul studiat se vor asigura:

- accese carosabile pentru utilizatori;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor;
- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP 051.

Parcaje

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor normativului P 132, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile, avându-se în vedere și prevederile normativului NP 051, se va respecta HCLM Arad 187/2024 – cu referire la numărul minim de locuri de parcare.

Astfel

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 %.

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 industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe minime: 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.

3.5 Zonificarea Funcțională- reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, INDICATORII PROPUȘI

Elemente de temă

În cadrul prezentului PUZ se dorește realizarea unei **ZONE CU SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT**

Propuneri de zonificare funcțională, regim de înălțime, indici urbanistici

Principalele funcțiuni propuse sunt: **ZONE CU SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT**

Indici urbanistici:

Construcțiile care se vor amplasa pe terenul reglementat prin P.U.Z vor respecta următoarele reguli:

- se vor amplasa în interiorul limitelor zonei de implantare reglementată;
- aliniament 6 m față de străzi
- față de limita laterală se vor amplasa la o distanță de minim 3m , dar nu mai mică de 1/2 din H construcție;
- față de limita din spate se va amplasa la 10,00 m

- regimul maxim de înălțime pentru clădire propus este de S/D+P+2E

Pentru S/D parcare subterană - AC maximă=75% x St (suprafața terenului)

Pentru P spații comerciale și servicii - AC maximă=50% x St (suprafața terenului)

Pentru nivelele 1-2 cu funcțiune de servicii - AC maximă=50% x St (suprafața terenului)

- P.O.T. max. = 50%

- C.U.T. max. =2

- spatii verzi obligatorii în interiorul parcelelor 20% din teren - HCLM Arad 572/2022 – cu referire la procentul minim de spații verzi

Art. 21. Construcții industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă îmierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
20,00 % din S _{teren}	20	1 / 50	20	20	1/4

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafața (mp)	Procent din total (%)	Suprafața (mp)	Procent din total (%)
SERVICII	147450	100	-	-
ZONA CU SPATII PRODUCTIE, DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT	-	-	117 465,78	79.67
ZONA SPATII VERZI – cu rol de protectie	-	-	16 653,65	11,50
ZONA CAI DE ACCES	-	-	13 330,57	8,83
TOTAL	147450.00	100.00	147450.00	100.00

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Se va face prin extinderea rețelelor existente pe terenuri domeniu public.

Alimentarea cu apa

În prezent, în zona studiată există o rețea de apă potabilă care alimentează cu apă localitatea Zadareni precum și alte obiective amplasate pe partea dreaptă a DJ- 689 Arad- Zadareni. Rețeaua este racordată la sistemul de distribuție apă potabilă al Municipiului Arad și anume în artera de apă PEHD Dn 450 mm existentă la DJ 682 Arad- Zadareni, amplasată în zona verde adiacentă drumului, pe partea stângă, la cca 13 m față de axul drumului. Se propune extinderea rețelei de apă de-a lungul DE 2469 existent prin intermediul drumurilor propuse către parcele.

Racordarea la rețeaua stradală se va face printr-un camin de apometru, amplasat pe spațiul public, ce va cuprinde contorul de apă încadrat de doi robineti de închidere cu mufa.

Caminul de apometru se va executa din beton, cu capac din fontă carosabil.

La trecerile prin fundații conductele trebuie protejate cu tub de protecție din teavă de oțel neagră, iar golurile etansate.

Conducta de alimentare și de bransament vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse.

Canalizarea menajeră și pluvială

În prezent zona studiată nu dispune de racord de canalizare la rețeaua stradală.

Apele uzate menajere rezultate de la obiectivul studiat se vor încadra din punct de vedere al încărcării cu poluanți în limite

stabilite conform NTPA 002/2005.

În zona studiată există rețeaua strădală de canalizare menajeră aflată pe DJ 682 Arad-Zadareni. Se propune extinderea rețelei de canalizare de-a lungul DE 2469 existent prin intermediul drumurilor propuse către parcele.

Pentru zona studiată se propune realizarea unui sistem de colectare, epurare și înmagazinare a apelor pluviale.

Apele pluviale convențional curate colectate de pe învelitoarele construcțiilor vor fi preluate printr-un sistem de canalizare separat și vor fi înmagazinate într-un bazin de retenție.

Apele pluviale cu hidrocarburi vor fi colectate cu ajutorul unor rigole și a unor guri de scurgere tip geiger, amplasate în zona carosabilă.

Colectoarele strădale de canalizare ape pluviale vor fi prevăzute cu camine de vizitare, amplasare la distanță maximă de 50-60 m între ele, precum și la fiecare schimbare de pantă, diametru sau direcție. Caminele de vizitare se propun a fi realizate de formă circulară, din beton sau material plastic și vor fi prevăzute cu capace carosabile.

Curățarea apei de aluviuni cu dimensiuni mijlocii se va realiza la nivelul gurilor de scurgere tip geiger, acestea fiind prevăzute cu cos de aluviuni.

Apa denisipată va fi tratată prin intermediul unui separator de hidrocarburi.

Apele pluviale convențional curate și apele pluviale tratate vor fi înmagazinate într-un bazin de retenție din acest bazin apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea platformei cât și pentru udarea spațiilor verzi. Surplusul de apă va fi descărcat controlat, prin pompare în canalele de desecare adiacente zonei.

Instalații de stingere incendiu

Ținând cont de suprafețele și volumele maxime construite reglementate prin prezentul PUZ, se impune cel puțin echiparea cu hidranți interiori și hidranți exteriori pentru stingerea incendiilor.

Pentru asigurarea volumului de apă necesar pentru stingerea incendiilor se propune realizarea unui rezervor de înmagazinare din beton sau metalic și a unei stații de pompare.

Alimentare cu energie electrică

Pe partea dreaptă a DJ 682 Arad- Zadareni există o LEA 20KV alimentată din stația electrică 110/20KV Fantanele care deservește în prezent consumatorii de energie electrică din zona Aradului Nou (Calea Timisorei), Zona Industrială Sud, precum și loc. Zadareni. Deoarece în zona studiată nu există linie electrică de 0,4 KV, toți potențialii consumatori de tip industrial sau semiindustrial amplasați aici se vor alimenta cu energie electrică direct din L.E.A 20KV existent prin realizarea unor racorduri de 20KV și a posturilor electrice de transformare 20/0,4KV.

Toate lucrările se vor realiza conform avizelor de racordare emise de Enel Distribuție SA, de către entități atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calității.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Se va respecta culoarul de trecere, funcționare pentru 20 Kv minim 24 m (12 metri, distanță măsurată din axul lea 20 kv), conform note 003/04/00;

Este interzisă executarea defapături mecanizate la dist. Mai mici de 1.5 m față de les, dar nu înainte de determinarea prin sondaj a traseului acestora și 1 m față de fundațiile stâlpiilor, ancor, prize de pamant, etc.

Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, la apropiere, între les 0,4 kv și cel mai apropiat element al fundațiilor

propuse, va fi min, 0.6 m, nte 007/08/00;

Se va evita construirea de parcare auto sub lea 20 kvcf. Nte 003/04/00;

Alimentarea cu gaze naturale

Localitatea Zadareni este alimentata cu gaze naturale printr-un sistem de distributie format din stație de reglare masurare de predare (SRMP) racordata la rețeaua de medie presiune Arad- Zadareni și din rețelele de distributie gaze naturale presiune redusa, amplasate pe străzile localitatii. Rețeaua de gaze medie este amplasata în zona verde adiacenta DJ 682 Arad- Zadareni pe partea dreapta a acestuia, la cca 11 m fata de axul drumului. Rețeaua este racordata la sistemul de distributie gaze de medie presiune existent în zona Aradul Nou. Întreg sistemul de distributie gaze naturale al localitatii Zadareni apartine operatorului de distributie autorizat S.C. E-ON GAZ DISTRIBUTIE ARD S.R.L., care asigura și serviciile de exploatare și intretinere adecvate.

Servicii de telecomunicatii

pentru asigurarea corespunzatoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii noi (internet, E- mail, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestati care dețin rețelele existente în zona (Telecom, RDS, etc.) care vor elabora propriile soluții tehnice de asigurare a acestor servicii

3.7 Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Protecția calității apelor: se vor respecta limitele impuse de NTPA-002/2002 privind evacuarea apelor uzate.

Protecția aerului: se vor respecta limitele impuse de Ord. MAPM 529 /2002 privind poluarea aerului, și Legea 655/2001 privind protecția atmosferei

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor: se vor respecta limitele impuse de stas 10009/88 privind poluarea fonică.

Protecția împotriva radiațiilor: nu există surse de radiații, nu este cazul de asigurare a protecției.

Protecția solului și subsolului: nu există surse de poluanți pentru sol și subsol, nu este cazul de asigurare a protecției.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Depozitarea controlata a deseurilor

Din punct de vedere al depozitarii controlate a deseurilor, acestea vor fi colectate selectiv in recipiente cu aceasta destinatie si preluate de societati autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprastierea lor, in conformitate cu Legea nr. 27/2007 privind aprobarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 61/2006 pentru modificarea si completarea Ordonantei de urgenta a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deseurilor.

Recuperarea terenurilor degradate

Nu este cazul.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se va păstra o zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic , pentru protecția canalului de desecare aflat în Estul proprietatii și adiacent raului Mures

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul – terenul nu are potențial peisagistic și urban

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

4.MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI

Investitia va fi privata, fara sa afecteze traseele de comunicatii sau utilitati. Functiunea propusa se integreaza în zona în primul rând prin pastarea și dezvoltarea funtiunii regasite în imediata vecinătate și anume zone de servicii , depozitare, producție, conform planurilor urbanistice deja aprobate.Propunerea contribuie la dezvoltarea fondului construit, în concordanta cu direcția de dezvoltare a zonei

5.PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVEL UTR.

Crescand numarul de servicii se va genera o afluenta sporita în zona. De asemenea nevoile locuitorilor municipiului vor fi mai bine satisfacute. De asemenea municipalitatea va incasa impozite mai mari pe proprietati si venituri mai mari din activitati comerciale.

6.CATEGORII DE COSTURI

6.1 Costuri suportate de investitorii privati : toate costurile legate de construire, amenajare, racord de utilitati, publicitate.

Toate costurile pentru implementarea si realizarea investitiilor necesare in vederea dezvoltarii coerente a zonei propusa spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat. Acesta va asigura finantarea cheltuielilor pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice, pentru amenajarea acceselor, pentru extinderea si dotarea corespunzatoare cu utilitati a zonei si va asigura totodata cheltuieli de exploatare, dupa caz.

Costuri suportate in interiorul PUZ: Beneficiarul va suporta toate costurile legate de aprobarea prin HCL a documentatiei de urbanism. Avand in Vedere ca nu se fac parcelari sau alipiri, nu vor fi necesare costuri legate de circulatia terenurilor.

Costuri suportate in exteriorul PUZ : limita Puz este la nivelul parcelei deci nu se intervine cu nici un cost in exteriorul PUZ.

6.2 Costuri suportate de autoritatile publice locale:

Nu vor exista costuri pe care sa le suporte administratia publica locala. Pentru dezvoltarea acestui proiect de investitii, dezvoltatorul privat suporta si preia toate costurile pentru amenajarea acceselor, extinderea si dotarea corespunzatoare cu utilitati a incintei, precum si pentru orice alte amenajari impuse pentru corecta functionare a incintei.

7.PROPUNERI PRIVIND METODEDE de INFORMARE și CONSULTARE a PUBLICULUI

Informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va realiza in concordanta cu Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011. Documentatia se va introduce in circuitul de avizare dupa ce s-a asigurat un consens din partea tuturor partilor implicate si afectate asupra propunerilor.

8. PROPUNEREA PRIVIND ETAPIZAREA INVESTIȚIEI

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine;
- b) Realizarea investitiei: ZONA CU SPATII DE PRODUCTIE, DEPOZITARE, SERVICII SI COMERT

ARAD

Prin

- dezmembrarea/ alipirea parcelelor
- realizarea cailor de acces, retelelor de utilitati exterioare, adiacente drumurilor
- amenajarea zonelor verzi
- realizarea investitiilor pe fiecare parcela inclusiv dotarile tehnicoedilitare, alei pietonale, platforma gospodareasca, amenajare zone verzi de incinta.

9. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea investitiei contribuie la inchegarea fondului construit al Mun. Arad intr-o zona din imediata vecinatate a uneia dintre arterele principale de circulatie spre oras, in concordanta cu prevederile PUG Arad si al functiunilor dominante existente in zona. Totodata, bugetul local al municipiului va beneficia de venituri suplimentare datorita activitatilor economice care se vor desfasura, pe langa taxe si impozite suplimentare pe cladiri. Atractivitatea si oportunitatea se confirma si prin buna legatura de care beneficiaza amplasamentul cu arterele de circulatie, spatiile verzi si zonele de servicii din proximitate. Datorita pozitiei si orientarii amplasamentului, zonelor functionale inconjuratoare, a dotarii acestuia cu utilitati, nu va exista un impact negativ asupra vecinatatilor. Aceste aspecte justifica oportunitatea realizarii investitiei solicitate.

Întocmit,
arh.Carla Dorobantu
Șef de proiect,
arh.Ionașiu Adrian Florin