

MEMORIU GENERAL

- faza studiu de oportunitate -

1.1 Date de recunoaștere a documentației

● **Denumirea lucrării:** Elaborare PUZ “REGLEMENTARE URBANISTICA PARCELE IDENTIFICATE CU NR.CF. 315016 SI 315017 CA ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR SI DE TIP COMERCIAL INCLUSIV SERVICII INDUSTRIALE SI SERVICII TEHNICE NEPOLUANTE”

● **Amplasament:** Municipiul Arad, DN7- Centura de Nord, nr.cf. 315016 si 315017, jud. Arad.

● **Proiectant:** S.C. SOLICITA SERV S.R.L.

Sediu: Municipiul Oradea, str. Berzei, nr.4, tel: 0744.524.903

● **Beneficiar:** S.C. CARCOVER S.R.L.

● **Data elaborării:** 2023

1.2 Prezentarea investitiei/operatii propuse/indicatorii propusi

Prezentul proiect propune intocmirea unui plan urbanistic zonal pentru „reglementare urbanistica parcele identificate cu NR.CF. 315016 SI 315017 ca zona de activitati economice cu caracter tertiar si de tip comercial inclusiv servicii industriale si servicii tehnice nepoluante”, in Municipiul Arad, județul Arad.

Amplasamentul este situat in intravilanul localității, parcelele studiate au acces dinspre Nord din terenul identificat cu nr. cadastral 356041- drum national DN7 , respectiv din vest din drumul de exploatare De 1599/1/4, care are latimea variabila, pentru care se propune profil de 12,00 m.

Principalele grupări funcționale ce delimitează amplasamentul sunt spre vest si sud de proprietati particulare apartinand persoanelor fizice, fiind terenuri arabile in intravilan.

Suprafata totală a terenurilor în studiu este de $7.145+7.676= 14.821$ mp, conform extrase CF. anexate, folosinta actuala a terenurilor este de arabil in intravilan.

Conform PUG aflat in viogoare la data intocmiri planului urbanistic zonal terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Arad, in zona cu interdictie temporara de construire pana la elaborarea studiilor de specialitate.

2. Modul de integrare in zona a operatiunii propuse

Pentru zona din care face parte amplasamentul studiat, prin PUG s-a stabilit caracterul de zona, cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea PUZ sau PUD.

Actuala documentatie propune reglementarea parcelelor studiate ca zona de ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERTIAR SI DE TIP COMERCIAL INCLUSIV SERVICII INDUSTRIALE SI SERVICII TEHNICE NEPOLUANTE.

3. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Prin PUZ se propune:

- reglementarea drumurilor adiacente amplasamentului studiat
- reglementarea : utilizarilor functionale, regimul de construire, indicatori urbanistici, POT, CUT, retrageri de la limitele de proprietate.

Reglementari conform certificatul de urbanism:

Terenul este situat in intravilanul Municipiului Arad- UTR 54:

Conform certificatul de urbanism nr. 48 din 12.01.2023 – condițiile urbanistice ca și regulile de construire – regimul de înălțime, POT, CUT și accese vor fi stabilite prin PUZ.

REGLEMENTARI PROPUSE:

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de administrarea afacerilor

Funcțiuni terțiare

Funcțiuni comerciale en detail, inclusiv alimentație publică inclusă în clădiri cu funcțiuni mixte și servicii de mari dimensiuni

Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: (a) să nu ocupe exclusiv frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni) (b) se recomandă ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

(a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație

(b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice

(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradala local, aprobat.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați;

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se propune alinierea clădirilor la distanța de 22,00 m față de axul drumului național.

2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

3. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**
Se va respecta prevederile normelor tehnice și legislației specifice privind securitatea la incendiu P118/99 privind distanța între clădiri.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice sau private, constituite prin documentații de urbanism aprobate, sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile, conform normelor.

Accesul la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora - după caz.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

NECESARUL DE PARCAJE:

- Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, servicii fără acces public:
 - 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public
 - 1 loc de parcare la 40 mp AU, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații)
 - parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp AU
- Funcțiuni terțiare

Comerț en detail:

- 1 loc de parcare la 35 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 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

Unități de alimentație publică (restaurante, cafenele, cantine etc), săli pentru festivități: un loc de parcare la 9 mp suprafață utilă a sălii de mese / sălii de festivități.

Servicii cu acces public: - 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)

Servicii profesionale:

- 1 loc de parcare la 35 mp AU destinată accesului public + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal) Servicii manufacturiere: - 1 loc de parcare la 50 mp AU

Comerț en detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc: - 1 loc de parcare la 15 mp AU de vânzare / de primire public + 1 loc la 15 persoane (pentru personal) - parcare pentru biciclete** 1 loc la 50 mp AU

- Funcțiuni industriale

Pentru personal:

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m² , un loc de parcare la 25 m² ;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m² , un loc de parcare la 150 m² ;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m² , un loc de parcare la o suprafață de 100 m² .

Numărul locurilor de parcare se suplimentează cu minim 20% din totalul de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori / aprovizionatori.

- parcare pentru biciclete** egal cu nr. de parcaje .

Pentru vehiculele aferente activității economice: - din numărul total de parcaje - 1 loc de parcare pentru fiecare vehicul, dimensionat conform specificului acestuia

- Servicii tehnice

Service auto, spălătorie auto, vopsitorie auto, tinichigerie auto: 1 loc de parcare la două boxe, dar nu mai puțin de două locuri.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim maxim de înălțime de (1-2S)+P+4E+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice existente în zona. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Parcela va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,5 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,5 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim = 2,0

4. Categoriile de costuri ce vor fi suportate

Propunerea facută are în vedere ca zona de studiu este în proprietate privată, în concluzie costurile de amenajare a terenului și de echipare vor fi suportate de investitorul privat.

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună, există rețea de energie electrică în gestiunea SC ELECTRICA SA.

Studiul de echipare a zonei cu utilități va cuprinde posibilitatea branșării funcțiunii propuse la rețelele stradale în funcție de necesități și conform avizelor gestionarilor acestora.

În funcție de avizele primite și de strategia de extindere a gestionarilor de rețele se va adopta soluția optimă.

Baza topografică sc.1:1000 s-a obținut de la beneficiar și este dublată de măsurători realizate pe teren.

Intocmit,

arh. Csomortányi Adela