

**STUDIO M SOIMA**

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.  
CUI. 36441261 J2/1045/2016  
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 191/2022  
FAZA: P.U.Z.

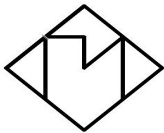
## **FOAIE DE CAPĂT**

**ELABORARE P.U.Z. ȘI R.L.U.**

**”CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI SI HALA LOGISTICA, ANEXE (POST TRAFU,  
BAZIN REZERVA INCENDIU, GRUP ELECTROGEN, CABINA PORTAR CU  
CONTROL ACCES, PUNCT GOSPODARESC), AMENAJARI EXTERIOARE  
INCINTA, ACESE RUTIERE SI PIETONALE, AMPLASARE FIRMA  
LUMINOASA, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA  
UTILITATI”**

**BENEFICIAR: S.C. SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A.**

**FAZA: STUDIU DE OPORTUNITATE**



**STUDIO M SOIMA**

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.  
CUI: 36441261 J2/1045/2016  
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 191/2022  
FAZA: P.U.Z.

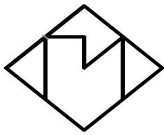
## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE:**

Foaie de capăt  
Borderou  
Certificat de urbanism și anexe  
Extras de carte funciară  
C.U.I beneficiar  
Memoriu tehnic explicav

### **PIESE DESENATE:**

Ridicare Topo  
A.01 PLAN DE INCADRARE IN ZONĂ  
A.02 SITUAȚIE EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI  
A.03 CONCEPT PROPUȘ  
A.04 POSIBILITATE MOBILARE  
A.05 ANALIZA ZONA



**STUDIO M SOIMA**

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.  
CUI. 36441261 J2/1 045/2016  
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 191/2022  
FAZA: P.U.Z.

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	ELABORARE PUZ ȘI RLU - CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI SI HALA LOGISTICA, ANEXE (POST TRAFU, BAZIN REZERVA INCENDIU, GRUP ELECTROGEN, CABINA PORTAR CU CONTROL ACCES, PUNCT GOSPODARESC), AMENAJARI EXTERIOARE INCINTA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, AMPLASARE FIRMA LUMINOASA, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, nr. FN, jud. Arad, România C.F. nr. 358105 Arad
BENEFICIAR	SC SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A.
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	191/2022
FAZA	STUDIUL DE OPORTUNITATE

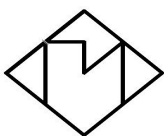
Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **SC SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A.**, în vederea elaborării **PUZ ȘI RLU**.

Conform HCL Arad nr 59/2005, terenul studiat face parte din UTR 52, subzona S5A. La baza elaborării prezentei documentații avem Certificatul de Urbanism nr 2296 din 02.12.2021.

Elaborarea prezentului PUZ are în vedere reglementarea din punct de vedere urbanistic a unui teren cu destinația construcției industriale și servicii cu regim mediu de înălțime. Dezvoltarea prevede realizarea unei investiții cu caracter industrial, destinate activităților de sortare, manipulare și depozitare marfă – Hală logistică, cu toate dependențele necesare bunei funcționări: spații administrative, birouri, vestiare și grupuri sanitare, spații tehnice și dotări tehnico-edilitare, pază și control acces, împrejurimi, etc.

### 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Încinta propusă pentru reglementarea urbanistică, este situată în intravilanul municipiului Arad, la nord de DJ 692 Arad – Zădăreni, a fost reglementat prin **PUZ ȘI RLU parobă prin H.C.L.M.A. nr. 59/2005 : Zona Industrială Sud**, este proprietate privată, **NU are acces direct la DJ 682 Arad – Zădăreni**, și este formată din o singură parcelă, cu **suprafața de 20000 mp** și categorie de folosință după cum urmează:



**STUDIO M SOIMA**

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.  
CUI. 36441261 J2/1 045/2016  
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 191/2022  
FAZA: P.U.Z.

Nr.	Extras C.F.	Suprafață ( m <sup>2</sup> )	Categorie de folosință	Proprietar
1	358105 Arad	20 000	Pășune în intravilan	SC SCHENKER LOGISTICS ROMANIA SA

#### **Vecinătăți incintă:**

NORD – proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 358104 Arad, avand categoria de folosință pășune în intravilan.

SUD – proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 352894, 353290 Arad, avand categoria de folosință pășune în intravilan și teren proprietate publica DJ 682 Arad – Zădăreni.

EST – Teren co-proprietate, identificate prin C.F. nr. 358466 Arad, avand categoria de folosință pășune în intravilan, și prezentandu-se conf. situației existente și planului topografic anexat - drum de beton. În conuare, dincolo de drum avem teren proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 360309 Arad.

VEST – canal HCN 2568 , în conuare, dincolo de canal avem terenuri proprietate privată.

Incinta reglementată se afla la o distanță de 34.2 m de limita cadastrală a DJ 682, are o formă neregulată, avand două laturi paralele cu DJ 682 (perpendiculare pe drumul colector CF 358466 Arad), o latură paralela cu drumul colector și o latura neregulată ce urmărește conturul canalului HCN 2568.

În prezent, incinta reglementată este liberă de construcții.

#### **Utilități existente:**

Pe amplasament, nu există în prezent nici un fel de echipare cu utilități necesare unei bune desfășurări a activităților.

Cele mai apropiate rețele edilitare, sunt: apa, canal, energie electrică și gaz, situate de o parte și de alta a DJ 682 Arad – Zădăreni.

#### **Disfuncționalități:**

Circulații – nu există acces amenajat în incintă.

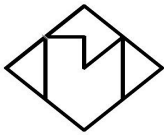
Utilități – nu există branșamente la rețele de utilități.

Spații verzi – nu există spații verzi amenajate.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

Conform temei de proiectare, în incintă se dorește construirea unei hale logice, construcție cu caracter industrial și servicii, desenate acvităților de sortare, manipulare și depozitare marfă, cu toate dependențele necesare bunei funcționări: spații administrative, birouri, vesare și grupuri sanitare, spații tehnice și dotări tehnico-edilitare, pază și control acces, imrejmuire, etc.

De asemenea se mai dorește amenajarea în incintă de plaLorme carosabile pentru manevre și andocare autocamioane, parcări autocamioane și mașini mici, cu zonele de manevre necesare și amenajare spații verzi.



### Organizarea în incintă:

- **Accesul**

Accesul în incintă se va realiza din partea escă a limitei, adiacent drumului de beton existent, înscris cu C.F. nr. 358466 Arad. Accesul va fi poziționat în vecinătatea colțului nord-esc, pe limita parcelei, va fi dimensionat pentru trafic greu (autocamioane) și va avea o lățime de 12.00 m. Racordul dintre drumul de beton și noul acces se va realiza prin arce de cerc cu raza de 9.00 m la nord și 12.00 m la sud (direcția principală de intrare și ieșire din incintă).

- **Circulații în incintă**

În conștinerea accesului, în incintă, se propune realizarea unui circuit în jurul halei – drum cu sens unic, din care se dezvoltă zonele de manevră și rampele de andocare adiacente halei și parcarilor propuse în incintă.

Se vor asigura accese pietonale pentru personalul angajat și vizitatori, precum și cai de evacuare și intervenție în cazul situațiilor de urgență.

- **Parcări**

Parcajele vor fi dimensionate corespunzător normavelor și regulamentelor în vigoare, numărul locurilor de parcare va fi calculat cu respectarea HGR 525/1996 – Anexa 5, în funcție de desnațiile clădirilor ce se doresc a fi autorizate.

Parcarea autocamioanelor și autoturismelor se va face doar în interiorul incintei, și vor fi de două tipuri:

- PA - parcări autocamionane – cu lame 5m și lungime în funcție de tipul de parcare (la 90°, paralelă cu direcția de mers, etc.), cu zonă de manevră corespunzătoare.

- Pa - parcări autoturisme – cu dimensiuni de 2.50 x 5.00 m, cu zonă de manevră corespunzătoare.

- **Spațiu verde**

Conform HGR 525/96 pentru construcții administrative se vor fi prevăzute spații verzi minim 15% din suprafața terenului. Pentru construcții industriale vor fi prevăzute spații verzi minim 20% din suprafața terenului. În cazul zonelor cu funcțiuni mixte, se alege situația cu procentul cel mai mare de spații verzi.

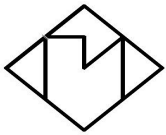
Perimetral incintei, se propune realizarea unui spațiu verde amenajat, cu o suprafață fi de **minim 20%** din suprafața terenului, adică minim 4000 mp, și va fi amenajat pe porțiunea de teren în care nu vor fi realizate clădiri și plaLorme.

- **Construcții**

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte condițiile și distanțele minime prevăzute de legislația în vigoare și de Codul Civil. Se vor respecta retragerile minime obligatorii generate de zona de protecție a canalului HCN 2568. Se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu prevăzute de legislația în vigoare. Retragerile față de limitele de proprietate se stabilesc astfel încât să fie asigurat potențialul de dezvoltare pentru zonele învecinate.

Din punct de vedere al amplasării construcțiilor în incintă, sa stabilit o zonă edificabilă, materializată în planșa A-03 Conceptul Prpus, zonă ce impune următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

- către frontul stradal – latura escă – nu se impune nici o retragere minimă.
- către limita posterioară – latura vestică – se impune o retragere minimă de 2.5 m din taluzul superior al canalului HCN 2568 și 2 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streșină a construcției față de limita de proprietate.



- către limita lateral dreapta – latura nord – se impune o retragere de minim 2 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streășină a construcției
- către limita lateral stanga – latura sud – se impune o retragere de minim 2 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streășină a construcției

Este permisă amplasarea in afara zonei edificabile a dotărilor tehnico-edilitare.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor din incintă, aceasta poate fi împrejmuită pe limita de proprietate.

In partea centrală a incintei se propune realizarea construcției principale – **Hala LogisEcă** cu anexe și birouri, cu funcțiunea principală ID – Industrie și depozitare și IS – Unități administrative, perestări servicii și coment.

Pe langa hala logisică, se vor mai putea amplasa in interiorul zonei edificabile și alte construcții cu funcțiuni secundare, ce deserveșc funcțiunea de principală: atelier reparații și mentenanță autocamioane, spălătorie auto, stație distribuție carburan, cabina pază și control acces etc.

In incintă, vor fi și funcțiuni complementare: imprejmuiri, construcții și instalații necesare dotărilor tehnico-edilitare, circulații și plaLorme carosabile și pietonale, parcaje, zone verzi etc.

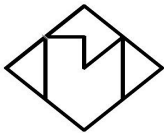
- **Zonificarea funcțională:**

În cadrul incintei reglementate se vor regăsi următoarele subunități funcționale:

Subunități funcționale:	Tipul funcțiunii:	Conține:
<b>ID – Industrie și depozitare</b>	pricipala	Depozit logistic
<b>IS – Instutuții și servicii</b>	pricipala	Depozit logisc și corp administrav.
<b>TE – dotări tehnico - edilitare</b>	complementară	Separatoare hidrocarburi, diverse bazine retentie, statii pompare, transformator electric, unități racire/încălzire etc.
<b>Ccr – Căi de comunicație rutieră</b>	complementară	Circulațiile carosabile, drumuri, platfrme, acces etc.
<b>SPc – spațiu verde compact</b>	complementară	Zona verde amenajată din incintă
<b>SPa – spațiu verde de aliniament</b>	complementară	Zona verde situată de-a lungul drumurilor de o parte și alta a carosabilului și de-a lungul canalului
<b>Pa – parcaje autoturisme</b>	complementară	Locurile de parcare pentru mașinile mici
<b>PA – parcaje autocamioane</b>	complementară	Locurile de parcare pentru autocamioane

- **Echipare edilitară**

Construcțiile propuse se vor racorda la utilitățile existente în zonă: apă poatbilă, canalizare menajeră, energie electrică, și gaz, prin extinderea și branșarea la rețelele de alimentare existente în



**STUDIO M SOIMA**

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.  
CUI. 36441261 J2/1 045/2016  
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 191/2022  
FAZA: P.U.Z.

vecinătatea DJ 682 Arad – Zădăreni, sau prin soluții locale, în conformitate cu normativele și soluțiile tehnice aprobate de furnizori, pentru rețelele inexistente în zonă.

Apele pluviale colectate de pe invelitorile clădirilor vor fi dirijate spre zona verde din incintă.

Apele pluviale de pe platformele exterioare vor fi colectate, dirijate spre un separator de hidrocarburi și ulterior inmagazinate într-un bazin de retenție și folosite la irigatul spațiilor verzi amenajate.

Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe fiecare clădire în parte, prin utilizarea de centrale termice pe energie electrică, gaze naturale sau combustibil solid.

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii complexe de telecomunicații (internet), se va apela la furnizorii de astfel de servicii atestați care dețin rețele existente în zonă (ROMTELECOM, RDS etc.).

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate în spațiile special amenajate. Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților și legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;

### 3. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

<b>P.O.T. propus:</b>	min: 0 %	<b>max: 40 %</b>
<b>C.U.T. propus:</b>	min: 0.00	<b>max: 1.20</b>
<b>Regim maxim de înălțime:</b>		<b>Parter + 2 Etaje</b>
<b>Înălțime maximă construcții:</b>		<b>20.00 m</b>
<b>Spațiu verde amenajat:</b>		<b>min: 20 % din suprafața terenului</b>

### 4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Obiectivul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, la nord de DJ 692 Arad – Zădăreni, a fost reglementat prin PUZ și RLU aprobat prin H.C.L.M.A. nr. 59/2005 : Zona Industrială Sud, având categoria de folosință pășune.

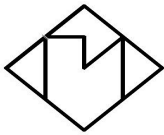
Conform certificatului de urbanism nr. 2296 din 02.dec.2021, funcțiunea dominantă a zonei este: zonă industrială, depozitare, cu utilizări permise: construire hale comerț, servicii.

De asemenea, în apropierea amplasamentului există zone cu destinații asemănătoare, construirea unor spații cu aceeași funcțiune sau funcțiuni complementare, generează o comasare de funcțiuni similare.

Apreciem ca investiția se integrează în zonă datorită compatibilității funcționale.

### 5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

Conform **certificatului de urbanism nr. 2296 din 02.dec.2021**, funcțiunea dominantă a zonei este: zonă industrială, depozitare., iar utilizările permise sunt: construire hale comerț, servicii. Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, se consideră că funcțiunile propuse vor contribui la dezvoltarea economică continuă a arealului.



**STUDIO M SOIMA**

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.  
CUI. 36441261 J2/1 045/2016  
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 191/2022  
FAZA: P.U.Z.

## 6. CATEGORII DE COSTURI

### **COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVAȚI**

Investiția se va realiza în întregime din fonduri private.

### **COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE**

Nu vor exista costuri care să cadă în sarcina autorităților publice locale.

## 7. CONCLUZII

Realizarea investiției propuse este benefică din mai multe puncte de vedere, aceasta va produce creștere economică prin realizarea de profit, mărirea bazei de impozitare la nivelul localității, generând taxe și plăți către autoritățile locale, va genera noi locuri de muncă, va determina realizarea unei zone îngrijite cu destinația zonă prestări servicii ce se integrează armonios în caracterul zonei.

Proiectant:  
**S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.**

Coordonator:  
**Arh. Mircea ȘOIMA**