

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

Amplasament:

Beneficiar:

Proiect nr.:

Faza:

ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE
Jud. Arad, com. Șagu – intravilan loc. Cruceni, DJ
682 G – Trup Izolat 4 Cruceni
S.C. BORMAN METAL S.R.L.
194/2026
STUDIU OPORTUNITATE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNI PROPUSE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA PROIECTULUI	ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE
AMPLASAMENT	Jud. Arad, com. Șagu – intravilan loc. Cruceni, DJ 682 G – Trup Izolat 4 Cruceni
BENEFICIAR	S.C. BORMAN METAL S.R.L.
FAZA	STUDIU DE OPORTUNITATE
DATA ELABORĂRII	Martie 2026

1.2. Amplasament

Zona studiată este situată în intravilanul localității Cruceni – com. Șagu, în partea de vest a localității – Trup Izolat 4 Cruceni. Zona generală de amplasament a fost prevăzută prin PUG com. Șagu – loc. Cruceni aprobat pentru industrie și depozitare, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Amplasamentul este accesibil dinspre drumul județean DJ 682 G Șagu – Cruceni, pe partea dreaptă a acestuia, prin intermediul unor drumuri de exploatare și a unor loturi dezmembrate în acest sens în cadrul Trupului Izolat 4 Cruceni.

Zona propusă spre reglementare are o suprafață totală de **13.496 mp** și este compusă din 4 parcele intravilane, cu folosința pășune și drum, aparținând Com. Șagu. Loturile pentru drumuri acces aparțin comunei Șagu/ UAT Șagu.

Vecinătățile terenului sunt:

- Sud: pășune în intravilan și extravilan
- Est: pășune în extravilan
- Vest: pășune în extravilan, la cca. 1 km – autostrada A1 București – Nădlac
- Nord: zonă verde (parcuri, agrement) cu perdea de protecție față de zona industrie – propuse prin PUG aprobat, la cca. 90 m – zonă tehnico-edilitară (stație de clorinare) din cadrul Trupului Izolat 3 Cruceni, la cca. 130 m – drumul județean DJ 682 G Șagu – Cruceni

Pentru Trupul Izolat 4 Cruceni a fost propusă prin PUG aprobat la nord funcțiunea zone verzi – parc, agrement/ teren de sport, care este separată de o perdea de protecție de zona industrie și depozitare propusă în zona mediană și sudică a Trupului Izolat. Pentru întreaga suprafață a Trupului Izolat 4 Cruceni este prevăzută interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Drumurile care asigură accesul de la DJ 682 G la Trupul Izolat T4 sunt proprietatea Com. Șagu sau domeniul public al comunei, acestea asigură individual sau cumulativ un prospect de 12 m și 10 m. Acestea vor fi de asemenea reglementate pentru drum, cu schimbarea folosinței (după caz) și stabilirea unui prospect stradal corespunzător, cu acordul Primăriei Com. Șagu.

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Zona propusă spre reglementare, în suprafață totală de **13.496 mp**, este proprietatea privată și publică a Com. Șagu, conform Extraselor de Carte Funciară nr. 309324, 311694, 309325, 308306 Șagu și au categoria de folosință "pășune" și "drum" în intravilan.

În Extrasul CF 309324 Șagu este înscris dreptul de concesiune pe durata a 25 ani de la data semnării Contractului de concesiune (6102/07.11.2024) în favoarea inițiatorului PUZ S.C. BORMAN METAL S.R.L.

Nr.	Extras CF	Proprietar/ Concesionar	Suprafața	Categoria de folosință	Funcțiune <u>drum</u> existentă sau propusă prin PUZ	Funcțiune <u>unități industriale și depozitare</u> , propusă prin PUZ
1.	309324 Șagu	Proprietar Com. Șagu, concesionar S.C. BORMAN METAL S.R.L.	7.000 mp	Pășune în intravilan	-	X
2.	311694 Șagu	Com. Șagu	4.417 mp	Drum în intravilan	X	-
3.	309325 Șagu	Com. Șagu	1.040 mp	Pășune în intravilan	X	-
4.	308306 Șagu	Com. Șagu	1.039 mp	Pășune în intravilan	X	-
TOTAL			13.496 mp			

Terenurile sunt libere de construcții.

1.4. Operațiuni propuse

S.C. BORMAN METAL S.R.L., în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea ridicării interdicției temporare de construire și a reglementării din punct de vedere urbanistic a zonei alcătuită din cele 4 parcele prezentate, cu modificarea parțială a folosinței actuale a terenurilor intravilane din "pășune" în "curți construcții" și "drum", cu reglementarea urbanistică specifică pentru funcțiunea principală zonă unități industriale și de depozitare, dar și pentru drumurile necesare funcționării Trupului Izolat 4 Cruceni.

Se vor reglementa loturile pentru drum dezmembrate în acest sens, acestea urmând să asigure accesul carosabil atât la terenul concesionat de către S.C. BORMAN METAL S.R.L., cât și la celelalte terenuri care compun Trupul Izolat 4 Cruceni.

1.5. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă unități industriale și de depozitare**, cu funcțiunea complementară birouri administrative, carosabil și platforme carosabile și de depozitare, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Funcțiunile admise cu condiții sunt: **servicii și comerț**, cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare.

Aceste funcțiuni se integrează optim în zonă, respectând prevederile generale ale PUG aprobat pentru Trupul izolat 4 Cruceni și direcția de dezvoltare a zonei generale de amplasament, fără să afecteze negativ aria studiată.

Astfel, prin PUZ se propune ridicarea interdicției temporare de construire instituită prin PUG aprobat și schimbarea parțială a folosinței terenurilor intravilane care fac obiectul investiției propuse, din pășune în curți construcții și drum, cu respectarea destinației prevăzute în PUG aprobat: **zonă unități industriale și de depozitare**, cu reglementarea indicatorilor urbanistici.

1.6. Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată

Zona propusă spre reglementare este situată în intravilanul localității Cruceni – com. Șagu, în partea de vest a localității – **Trup Izolat 4 Cruceni** conform PUG aprobat. Zona generală de amplasament a fost prevăzută prin PUG com. Șagu – loc. Cruceni aprobat pentru industrie și depozitare, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ.

ID // ZONĂ DE ACTIVITATI ECONOMICE A UNITĂȚILOR INDUSTRIALE / DEPOZITARE SI LOGISTICA

A. Caracterul zonei

- 1. Zonă dedicată activităților economice industriale, cu unități grupate pe zone monofuncționale.*
- 2. Este prezent un risc de contaminare crescut datorat activităților de producție desfășurate aici.*
- 3. Unități depozitare și logistică, aflate în general în proprietate privată, dispunând de suprafețe însemnate de teren, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice.*

B. Utilizarea functionala

Art. 1 Utilizari admise

- 1. depozitare de produse finite, materiale, semifabricate, materii prime etc.*
- 2. recepția și expediția mărfurilor*
- 3. transfer intermodal*
- 4. operațiuni specifice - prelucrare, asamblare, sortare, ambalare etc.*
- 5. activități complementare - administrative, de transport (parcuri auto etc.), sociale etc. - direct legate de funcția de bază*
- 6. servicii direct legate de activitatea de bază*
- 7. producție industrială și activități complementare - administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc. - direct legate de funcția de bază*
- 8. servicii de tip industrial*
- 9. sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial, administrative, de depozitare, comerciale etc.*
- 10. incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial*
- 11. formare profesională*
- 12. poli tehnologici, de cercetare și dezvoltare etc.*

Art. 2 Utilizari cu conditii

- 1. Sunt admise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei;*
- 2. Funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin P.U.Z. ca zone de servire special instituite.*
- 3. Infrastructură tehnico-edilitară condiționată de amplasarea în subteran a acestora sau în afara spațiului public.*

Art. 3 Utilizari interzise

4. Locuire de orice tip.

5. Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc. În afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.

6. Comerț en detail în clădiri independente etc.

7. Comerț și alimentație publică

8. Garaje în clădiri provizorii

9. Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.

10. Construcții provizorii de orice natură.

11. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente.

12. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctele anterioare.

13. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

C. Conditii de amplasare amplasare

Art. 4 Caracteristicile parcelelor

1. Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate /divizarea, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul U.T.R. / subzonă.

2. Parcelele construibile vor trebui sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- front stradal mai mare sau egal cu 50m;*
- adancimea parcelei sa fie mai mare decat frontul strada;*
- suprafata sa fie mai mare sau egală cu 1500 mp.*

Art. 5 Amplasarea fata de aliniament

1. Aliniamentul existent se va conserva

2. Extinderi de clădiri sau noi clădiri se vor dispune retras față de aliniament. Retragera nu va fi mai mică de 5 m, respectiv va putea fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor învecinate.

3. Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente

Art. 6 Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

1. Retragera minimă obligatorie a clădirilor față de limitele laterale ale parcelei este mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul maxim. - Retragera minimă este de 6m.

2. Dacă pe limita parcelei vecine se află un calcan, al unei clădiri ce respectă regulamentul zonei și este autorizată, noua construcție se va alipi de acesta. Sunt exceptate calcane ale unor anexe, clădiri temporare, clădiri restructurabile.

3. Retragera 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 mică de 6 m.

Art. 7 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

1. Distanța minimă între fațadele a două corpuri de clădiri situate pe aceeași parcelă va fi de două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar minim 6 m.

Art. 8 Circulatii si accese

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități adecvate de acces la drumurile publice.

2. Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior.

3. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

4. Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile / pietonale separate: pentru personal, vizitatori, tehnologice (ultimele dimensionate pentru trafic greu).

5. În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea în incintă.

6. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Art. 9 Stationarea autovehiculelor

1. Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

1. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul Regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

2. Pentru staționarea autovehiculelor se vor organiza parcaje la sol pe terenul unităților comerciale.

3. Alternativ, acestea se pot realiza în clădiri dedicate, sub / supraterane, sau integrat, în clădirile comerciale.

4. Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor.

Art. 10 Înălțimea maxima admisa

1. Regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane

2. (S+parter + 2 etaj + nivel retras).

3. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.

4. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16m.

Art. 11 Aspectul exterior al cladirilor

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Art. 12 Conditii de echipare si evacuare a deseurilor

1. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

2. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

3. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

4. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) pe spațiul public.

5. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

6. Autorizarea va fi condiționată de existența unui concept de reducere a consumului energetic a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de: – Reducere a consumului de energie pentru răcire – Reducere a consumului de energie pentru încălzire – Eficientizarea utilizării suprafețelor în vederea îmbunătățirii eficienței și creșterii calității de microclimat (acoperișuri tip terasă înverzite etc.) – Producere de energie din surse regenerabile – Utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc. – Generarea unui microclimat interior sprijinit prin mijloace pasive

Art. 13 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

1. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei.

2. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

3. Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

4. Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Art. 14 Spații libere și spații plantate

1. Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o acoperire de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

2. Spre stradă/spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

3. Eliminarea arborilor maturi și sănătoși este interzisă. Defrișarea este permisă doar în baza unei expertize dendrologice care să confirme un risc pentru siguranța publică, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol. Defrișarea lor este permisă doar în baza unei expertize dendrologice.

Art. 15 Împrejmuiri

1. Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

2. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

3. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

4. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

D. Indici de ocupare și utilizare a terenului

Art. 16 Procentul maxim de ocupare a terenurilor

1. Pentru parcele comune - 50%

Art. 17 Coeficientul de utilizare maximă a terenului

1. Pentru parcele comune - 1.0

1.7. Situația existentă privind echiparea tehnico-edilitară

De-a lungul DJ 682 G există rețele edilitare publice de apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică medie tensiune. În viitorul apropiat se va executa de-a lungul DJ 682 G o conductă gaze naturale care va alimenta satul Cruceni. Rețele edilitare de apă potabilă și canalizare menajeră au fost extinse de-a lungul imobilului pentru drum înscris în CF 311694 Șagu, până în proximitatea amplasamentului concesionat de către S.C. Borman Metal S.R.L.

În vecinătatea zonei studiate nu au fost identificate canale de desecare care să poată prelua apele pluviale de pe amplasament.

1.8. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Zona studiată are suprafața de **89.800 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- racordul la utilitățile existente pe domeniul public
- racord carosabil al drumului înscris în CF 311694 Șagu la drumul județean DJ 682 G.

Zona propusă spre reglementare are suprafața măsurată de **13.496 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la ridicarea interdicției temporare de construire, modificarea parțială a folosinței actuale a terenurilor din "pășune" în "curți construcții" și "drum" în intravilan, cu reglementarea urbanistică specifică pentru funcțiunea principală zonă unități industriale și de depozitare, dar și pentru drumurile necesare funcționării Trupului Izolat 4 Cruceni, a indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, etc.), aliniamente, etc. în corelare cu prevederile PUG aprobat, subzona ID - Zonă activități economice a unităților industriale/ depozitare și logistică.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) amenajare drumuri acces pe terenurile înscrise în CF 311694, 309325, 308306 Șagu
- b) construcții noi P+1Ep pe terenul înscris în CF 309324 Șagu
- c) dotări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele edilitare existente în zonă, extindere rețele edilitare, după caz
- d) platforme carosabile, de depozitare și parcaje pe terenul înscris în CF 309324 Șagu
- e) platformă gospodărească pe terenul înscris în CF 309324 Șagu
- f) sistematizarea verticală a terenului
- g) împrejmuire teren înscris în CF 309324 Șagu
- h) amenajare zone verzi pe terenul înscris în CF 309324 Șagu.

A. Reglementări drum – imobile CF 311694, 309325, 308306 Șagu

Terenul înscris în Extrasul CF 311694 Șagu, care asigură principala cale de acces la Trupul Izolat 4 Cruceni va fi amenajat cu prospectul general 12 m (lățime lot), conf. prospecte drum prevăzute în PUG aprobat:

- carosabil 5,50 m ÷ 6,00 m, cu o bandă de circulație pe sens
- rigole carosabile lățime 0,90 m pe ambele laturi ale drumului
- zone verzi de aliniament de lățime max. 1,50 m pe ambele laturi ale drumului
- alei pietonale de lățime 1,00 m pe ambele laturi ale drumului.

Se recomandă comasarea pe o latură a drumului a zonei verzi de aliniament și a aleii pietonale, așa încât să poată fi asigurate piste de biciclete de lățime 2,00 m ÷ 2,50 m.

Terenurile înscrise în Extrasele CF 309325 și 308306 Șagu vor fi unificate și vor asigura distribuția carosabilă mediană a Trupului Izolat 4 Cruceni vor fi amenajate cu prospectul general 10 m (lățime totală loturi):

- carosabil 5,50 m, cu o bandă de circulație pe sens
- rigolă carosabilă lățime 0,90 m pe una dintre laturile drumului
- zone verzi de aliniament pe una dintre laturile drumului
- alei pietonale de lățime 1,00 m pe ambele laturi ale drumului.

B. Reglementări zonă unități industriale și de depozitare – imobil CF 309324 Șagu

Este propusă mobilarea incintei cu construcții de tip hală sau închise pe 1 ÷ 3 laturi în regim de înălțime maxim P+1Ep, cu înălțimea maximă 15 m, încadrate într-un perimetru maxim de constructibilitate.

Se vor putea realiza 2 accese carosabile distincte, câte unul dinspre fiecare dintre drumurile care delimitează incinta concesionată de către S.C. Borman Metal S.R.L. prin racord cu raze de girație de min. 6,00 m, recomandat min. 9,00 m. Accesul carosabil la teren va avea lățimea minimă de 7,00 m. Sunt propuse platforme carosabile care să asigure parcaje distincte autorurisme și autotrenuri, depozitare în aer liber, spații de manevră.

Incinta va fi amenajată cu locuri de parcare conform Anexei nr. 5 la HG 595/1996, astfel:

- A. Construcții depozitare și producție – vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de $10 \div 100$ mp, un loc de parcare la 25 mp
- activități desfășurate pe o suprafață de $100 \div 1.000$ 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

B. Construcții pentru servicii: câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați, cu un spor de 30% pentru clienți

C. Construcții comerciale – vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de $400 \div 600$ mp
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de $600 \div 1.000$ mp (suprafață maximă admisă pentru funcțiunea comerț).

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 13.496 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă pășune în intravilan, cu destinație propusă prin PUG aprobat unități industriale și de depozitare	9.079	67,27	7.000	51,87
02.	Zonă drum	4.417	32,73	6.496	48,13
TOTAL GENERAL		13.496	100	13.496	100

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA S.C. BORMAN METAL S.R.L. 7.000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zonă pășune în intravilan, cu destinație propusă prin PUG aprobat unități industriale și de depozitare, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ	7.000	100,00	-	-
02.	Construcții P+1Ep industrie și depozitare	-	-	3.500	50,00
03.	Platforme carosabile, parcaje, depozitare în aer liber	-	-	1.900	27,14
05.	Zonă rezetehnico-edilitară	-	-	200	2,86
06.	Zone verzi amenajate	-	-	5.180	20,00
TOTAL GENERAL		7.000	100	7.000	100

Împrejmuirile vor respecta prevederi PUG:

- Împrejmuirile spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 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 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,2 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

2. INDICATORI PROPUȘI

2.1. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

Construcții propuse:

P.O.T. minim propus = 5,00 %

C.U.T. minim propus = 0,05

Sc min. = 350 mp

Sd min. = 350 mp

P.O.T. maxim propus = 50,00 %

C.U.T. maxim propus = 0,80

Sc max. = 3.500 mp

Sd max. = 5.60 mp

Procent minim spații verzi pentru zona reglementată:

- o **minim 20 %**

- o zone verzi spre frontul stradal (CF 311694 Șagu)

Regimul de înălțime propus:

- o **maxim P+1Ep pentru construcții zonă unități industriale și de depozitare,** respectiv max. 15 m la coamă

2.2. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Sunt propuse intervenții la dotările de interes public existente în zonă, și anume:

- Ridicare interdicție de construire și reglementare imobil cu folosința drum înscris în CF 311694 Șagu
- racord la carosabilul DJ 682 G al drumului propus înscris în CF 311694 cu raze de girație de mi. 6,00 m, recomandat 9,00 m
- racorduri și bransamente la rețelele edilitare existente, extindere rețele existente, după caz.

Sunt propuse noi dotări de interes public, și anume drum care să asigure distribuția carosabilă mediană a Trupului Izolat 4 Cruceni, amenajat pe terenurile înscrise în Extrasele CF 309325 și 308306 Șagu.

Reglementări obligatorii:

- o Aliniamentul la frontul stradal (spre drum CF 311694 Șagu, la nord): la min. 6,00 m
- o Retrageri minime față de limitele de proprietate:
 - Față de limitele laterale de proprietate (est, vest): la min. 3,00 m
 - Față de limita posterioară de proprietate (sud): la min. 15,00 m
- o Regimul de înălțime maxim propus: **P+1Ep**, respectiv **max. 15 m**
- o P.O.T. minim propus = 5,00 %
- o C.U.T. minim propus = 0,05
- o P.O.T. maxim propus = 50,00 %
- o C.U.T. maxim propus = 0,80
- o Asigurarea zonelor verzi: **minim 20%**

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Investiția propusă se integrează optim în zonă, care este destinată în totalitate funcțiunilor de acest tip conform PUG aprobat. Accesibilitatea facilă la un drum public (DJ 682 G) și la rețele edilitare

esențiale sunt principalele argumente în acest sens.

Investiția propusă va crea premisele dezvoltării urbanistice și economice a Trupului Izolat 4 Cruceni, prin propunerile de amenajare a unor drumuri vitale pentru funcțiunile propuse unități industriale și de depozitare și a extinderii infrastructurii edilitare.

4. CONSECINȚE SOCIAL-ECONOMICE LA NIVEL DE UTR ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- Se propun construcții și amenajări care au în vedere valorificarea pe termen lung a unor suprafețe de teren în concordanță cu vocația zonei generale de amplasament
- Se vor crea premisele dezvoltării urbanistice și economice a Trupului Izolat 4 Cruceni, prin propunerile de amenajare a unor drumuri vitale pentru funcțiunile propuse unități industriale și de depozitare și a extinderii infrastructurii edilitare
- Investiția propusă va crea noi locuri de muncă și venituri suplimentare la bugetul local.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

5.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați

Investiția propusă pentru incinta înscrisă în Extrasul CF 309324 Șagu, concesionată de către S.C. Borman Metal S.R.L. va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, amenajarea accesului carosabil în incintă, realizarea investițiilor propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

Amenajarea drumurilor propuse pentru loturile CF 311694, 309325, 308306 Șagu (proprietatea publică a Com. Șagu) se va realiza de asemenea din fonduri private, ce vor fi alocate etapizat, astfel:

- Etapa 1: realizare carosabil din piatră spartă, cu fundațiile aferente pentru drumul înscris în CF 311694 Șagu, de la DJ 682 G până la incinta concesionată de către S.C. Borman Metal S.R.L.
- Etapa 2: pe măsura concesionării terenurilor ce compun Trupul Izolat 4 Cruceni de către firme private în scopul investițiilor și activităților economice și/ sau a interesului S.C. Borman Metal S.R.L. pentru realizare acces din drumul propus pe terenurile înscrise în CF 309325 și 308306 Șagu, se propune continuarea execuției carosabilului din piatră spartă pentru drumurile înscrise în CF 311694, 309325, 308306 Șagu, proporțional cu lungimile de front stradal aferente
- După execuția în proporție de min. 70 % investițiilor în Trupul Izolat 4 Cruceni, se va finaliza execuția drumurilor, prin completare cu alei pietonale, piste biciclete, plantații aliniament, etc. și se va asigura stratul de uzură al drumurilor (beton rutier/ îmbrăcămintă asfaltică).

Extinderea rețelelor edilitare de apă potabilă și canalizare menajeră din zona DJ 682 G până la terenurile pentru industrie și depozitare ce compun Trupul Izolat 4 Cruceni, de-a lungul drumului înscris în CF 311694 Șagu (cca. 130 m) se vor realiza din fonduri private, la momentul dezvoltării pentru activități economice a cel puțin 50 % din ponderea zonei. Costurile vor fi suportate proporțional de către concesionarii de terenuri. Pentru activitatea S.C. Borman Metal S.R.L. sunt necesare volume foarte reduse de apă curentă sau potabilă și implicit canalizare menajeră, astfel că extinderea rețelelor edilitare existente la cca. 130 m nord de amplasament nu sunt justificate.

Etapizarea de mai sus ține cont de rentabilizarea investițiilor executate pe domeniul public al comunei de către investitorii private, avându-se în Vedere ca efortul financiar al acestora să fie proporțional cu beneficiile.

5.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale

Nu este cazul, lucrările pentru drumuri și extindere utilități vor fi suportate etapizat și proportional de către investitorii ce vor concesiunea terenuri în scop economic în cadrul Trupul Izolat 4 Cruceni.

5.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă unități industriale și de depozitare**.

Funcțiuni complementare: birouri administrative, platforme carosabile și de depozitare, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, platforme gospodărești, zone verzi.

Funcțiunile admise cu condiții sunt: servicii și comerț, cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare.

Extrasele CF 311694, 309325, 308306 Șagu nu au înscrieri privitoare la sarcini

În Extrasul CF 309324 Șagu este înscris dreptul de concesiune pe durata a 25 ani de la data semnării Contractului de concesiune (6102/07.11.2024) în favoarea inițiatorului PUZ S.C. BORMAN. METAL S.R.L

Se vor extinde utilitățile existente sau se vor realiza branșamente/ racorduri la utilitățile existente, după caz.

5.4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Pentru funcționarea coerentă a Trupului Izolat 4 Cruceni este necesară asigurarea de drumuri adecvate la toate loturile care intră în componența acestui trup izolat.

Sunt propuse **intervenții la dotările de interes public existente** în zonă, și anume ridicarea interdicției de construire și reglementarea imobilului cu folosința drum înscris în CF 311694 Șagu.

Sunt propuse **noi dotări de interes public**, și anume drum care să asigure distribuția carosabilă mediană a Trupului Izolat 4 Cruceni, amenajat pe terenurile înscrise în Extrasele CF 309325 și 308306 Șagu, ce urmează să fie unificate în acest scop.

Accesul carosabil: se vor putea realiza 2 accese carosabile distincte, câte unul dinspre fiecare dintre drumurile care delimitează incinta concesionată de către S.C. Borman Metal S.R.L. prin racord cu raze de girație de min. 6,00 m, recomandat min. 9,00 m. Accesul carosabil la teren va avea lățimea minimă de 7,00 m. Sunt propuse platforme carosabile care să asigure parcaje distincte autorurisme și autotrenuri, depozitare în aer liber, spații de manevră.

Platformele pentru parcaje autoturisme mici vor asigura locurile de parcare necesare conform prevederi Anexa nr. 5 la HG 595/1996, astfel:

- D. Construcții depozitare și producție – 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
- E. Construcții pentru servicii: câte un loc de parcare pentru 10 - 40 salariați, cu un spor de 30% pentru clienți
- F. Construcții comerciale – vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
 - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 ÷ 600 mp

un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600 ÷ 1.000 mp (suprafață maximă admisă pentru funcțiunea comerț).

Utilități:

Alimentarea cu apă rece:

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat în prima etapă de la un puț forat propus în incintă, ținând cont că volumul de apă necesar consumului menajer este foarte redus (grupuri sanitare dotate cu lavoare, vase WC și duș).

După extinderea de către concesionarii de terenuri interesați a rețelelor edilitare de apă potabilă din zona DJ 682 G până la terenurile pentru industrie și depozitare ce compun Trupul Izolat 4 Cruceni, de-a lungul drumului înscirs în CF 311694 Șagu (cca. 130 m), incinta S.C. Borman Metal S.R.L. va fi obligatoriu bransată la rețeaua publică de apă potabilă.

Canalizare menajeră:

Apa uzată menajer provenind de la obiectele sanitare montate în clădirile propuse va fi preluată gravitațional și dirijată spre un bazin vidanjabil propus în incintă. La momentul extinderii rețelelor de canalizare menajeră de la DJ 682 G până la incinta concesionată de către S.C. Borman Metal S.R.L., inițiatorul PUZ se va racorda obligatoriu la acestea.

Canalizare pluvială:

Apele pluviale de pe acoperișul construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și dirijate gravitațional fie spre un bazin de retenție deschis propus pe zona verde din sudul parcelei. Apele pluviale provenind de pe platforme vor fi pre-epurate într-un separator hidrocarburi și apoi deversate în bazinul de retenție deschis propus, ca ape convențional curate.

Alimentarea cu energie termică:

Energia termică necesară încălzirii clădirilor propuse va fi produsă în centrale termice cu funcționare pe baza energiei geo-termale sau gaze naturale după extinderea de-a lungul DJ 682 G a rețelei de gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică:

Energia electrică necesară va fi furnizată fie de la linia de medie tensiune existentă de-a lungul DJ 682 G, prin intermediul unui post de transformare în anvelopă 20 kV/ 0,4 kV amplasat în proximitatea liniei electrice LEA 20 kV, pe domeniul public.

5.5. Capacități de transport admise

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material de 25.000 mc. În timpul exploatării investiției, se estimează circulația unui volum de produse de 1.000 mc/lună.

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor cu funcționare pe combustibil lichid (benzină/ motorină) și centralelor termice cu funcționare pe gaze naturale.

5.6. Propuneri privind metode de informare și consultarea publicului

Pentru informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afișaj conținând intențiile beneficiarului, pe limita de proprietate nordică a incintei reglementate, înspre domeniul public, iar documentația "Studiu de oportunitate P.U.Z. ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE ", conținând piese scrise și desenate, va fi afișată la avizierul Primăriei Com. Șagu și postată pe site-ul propriu.

6. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Investiția propusă este oportună deoarece va iniția dezvoltarea unei zone care oferă bune premise pentru industrie și depozitare, va reglementa drumuri de acces la zonă, va aduce fonduri suplimentare la bugetul local și va crea noi locuri de muncă.

Întocmit,

arh. Doriană BALOGH

