

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1. INTRODUCERE

### Date de recunoaștere a documentației:

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC de DETALIU INTOCMIRE P.U.D. : “CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE, SPAȚII DE SERVICIU, CASĂ POARTĂ, CASĂ POMPE ȘI ÎMPREJMUIRE”
AMPLASAMENT:	Intravilan Mun. Arad, jud. Arad, Str. Cornelia Bodea, nr. 9, CF. Nr. 352976, Nr. Cad.: 352976
BENEFICIAR:	S.C. LOGISTIC ARSPED CARGO S.R.L CUI 2611214
PROIECTANT ARHITECTURA:	ATODIS SERV S.R.L. CUI 26235930  Punct de lucru: Str. Corneliu Coposu, nr. 24C, etaj 6  Proiectant – 0747 552 184, <a href="mailto:office@pro-arhitectura.ro">office@pro-arhitectura.ro</a>
COORDONATOR URBANISM:	arh. GHEORGHE SECULICI
FAZA:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) – <b>ETAPA II.</b>
DATA ELABORĂRII	DECEMBRIE 2021

## OBIECTIVUL LUCRĂRII

Tema de proiectare pentru elaborarea acestui Plan Urbanistic de Detaliu este generată de intenția beneficiarului de a construi o hală de depozitare, spații de serviciu, casă poartă, casă pompe, împrejmuire, cu lucrări tehnico-edilitare aferente în incintă, racordări la utilități. Funcțiunea propusă se pliază pe regulile prevăzute în cadrul Planului Urbanistic Zonal Calea Zădăreni – Arad, aprobat prin H.C.L. Arad 59/23.03.2005.

Incinta studiată este situată în sudul Municipiului Arad, în zona Industrială Sud, la sud de DJ682, Str. Cornelia Bodea, nr. 9, terenul având categoria de folosință: curți construcții.

Obiectul Planului Urbanistic de Detaliu constă în reglementarea retragerilor față de limitele de proprietate, accesurile și poziționarea racordurilor la utilitățile disponibile în zonă, cu scopul construirii unei hale de depozitare cu funcțiunile aferente acesteia, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic Zonal Calea Zădăreni – Arad, aprobat prin H.C.L. Arad 59/23.03.2005.

Documentația elaborată are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1556/10.08.2021** eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru terenul aferent C.F. nr. 352976, situat în intravilanul Municipiului Arad, ampalsat în zona de sud a acestuia, la sud de DJ682, Str. Cornelia Bodea, nr. 9.

Suprafața terenului ce face obiectul prezentei documentații P.U.D. măsoară 10.000 mp, fiind alcătuită dintr-o singură parcelă, reprezentând proprietatea privată a beneficiarului lucrării, S.C. LOGISTIC ARSPED CARGO S.R.L..

Tema stabilită este consolidarea zonei cu caracter industrial prin realizarea conexiunilor rutiere și a amenajărilor aferente:

- Construcții noi: se propune construirea unei hale de depozitare și clădiri anexe precum: casă poartă și casă pompe;
- Sistematizarea verticală a terenurilor
- Drumuri și accesul autospecialelor de intervenție 6m;
- Realizarea racordului la Str. Cornelia Bodea, cât și la Str. Stelelor;
- Alei pietonale și carosabile;
- Amenajarea spațiilor verzi de aliniament;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Amenajări tehnico-edilitare;
- Împrejmuire

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE:

Incinta se află în intravilanul Municipiului Arad, amplasată în zona industrială Sud, str. Cornelia Bodea, nr. 9, cuprinsă în Planului Urbanistic Zonal Calea Zădăreni – Arad, aprobat prin H.C.L. Arad 59/23.03.2005.

În Nordul parcelei se află terenul identificabil prin C.F. nr. 352975 Arad, teren proprietate privată ce are categoria de folosință curți construcții. La Est, se află Str. Stelelor, aparținând Municipiului Arad. La Sud, parcela se învecinează cu terenul identificabil prin top. 315.2452/10, teren proprietate privată

ce are categoria de folosință: curți construcții. La Vest, se află Str. Cornelia Bodea, proprietate a Municipiului Arad.

Evoluția zonei proximale este definită prin dezvoltarea de platforme comerciale și industriale cu extindere spre zona agricolă a orașului.

- Planul Urbanistic General al Mun. Arad aprobat
- Planului Urbanistic Zonal Calea Zădăreni – Arad, aprobat prin H.C.L. Arad 59/23.03.2005.
- Documentația faza P.U.D. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu indicativ GM - 009 – 2000 și avizat în conformitate cu Legea nr.350/2001 rep. cu modificările și completările ulterioare.
- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil.

## **2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.**

- Extras CF;
- Certificatul de Urbanism nr. 1556/10.08.2021 eliberat de Primăria Municipiului Arad
- Plan topografic;

Accesul spre hala de depozitare se va realiza atât de pe str. Cornelia Bodea, cât și de pe str. Stelelor cu respectarea normelor de circulație în vigoare. Accesul în incintă se realizează din str. Cornelia Bodea, cât și de pe str. Stelelor, conformația cailor auto va permite asigurarea circulației și andocarea autocamioanelor. Circulația pietonală se desfășoară pe trotuare marcate și amenajate în incintă. Terenul are o formă regulată, având laturile scurte înspre drumul de accesurile propuse. Parcela este liberă de orice construcție. Regimul juridic – Conform Certificatului de Urbanism nr. 1556/10.08.2021.

Imobilul nu este înscris în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Regimul economic – Conform Certificatului de Urbanism nr. 1556/10.08.2021. Folosința actuală: curți construcții – 10000,00 mp.

Regimul tehnic – Conform Certificatului de Urbanism nr. 1556/10.08.2021 - Arhitectura va fi de factură contemporană - Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului -P.O.T. maxim 35.00% și C.U.T. maxim 1,2 conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Arad 59/23.03.2005

- Se va urmări și păstra caracterul arhitectural al zonei

- Se va respecta conformarea volumetricii

- Prin PUD se vor preciza elementele de natură urbanistică : amplasare, dimensionare, accesibilitate, modul de ocupare al terenului și circulația carosabilă.

- Circulația pietonilor și autovehiculelor se realizează pe trotuarele și aleile din incintă. Soluția propusă pentru construirea halei se va desfășura pe o suprafață construită de maxim 35% din totalul de 10000,00 mp de teren studiat, amplasarea construcțiilor adiacente, casa pompelor, respectiv casa poartă și alte construcții de tip anexă, se vor putea poziționa în afara zonei construite, marcată în planșa U03 Reglementări Urbanistice - Zonificare, cu respectarea P.O.T.-ului și C.U.T.-lui.

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Terenul studiat se situează în zona de industrială sud a municipiului Arad, categoria de folosință fiind curți construcții, reglementată prin Planul Urbanistic Zonal Calea Zădăreni – Arad, aprobat prin H.C.L. Arad 59/23.03.2005.

Hala de depozitare va fi amplasată în intravilanul municipiului Arad în zona reglementată ca zonă de prestări servicii, depozitare și industrie nepoluantă. Incinta studiată are următoarele vecinătăți:

- Nord: teren proprietate privată ce are categoria de folosință curți construcții, identificabil prin C.F. nr. 352975 Arad;
- Est: Str. Stelelor, domeniu public, aparținând Municipiului Arad;
- Sud: terenul identificabil prin top. 315.2452/10, teren proprietate privată ce are categoria de folosință: curți construcții;
- Vest: Str. Cornelia Bodea, domeniu public, proprietate a Municipiului Arad.

Terenul studiat este liber de construcții cu excepția unui post de transformare electric situat pe latura estică a sitului, tot pe această latură este propus și unul dintre accesurile spre hala de depozitare.

Accesul spre hala de depozitare se va realiza atât de pe str. Cornelia Bodea, cât și de pe str. Stelelor cu respectarea normelor de circulație în vigoare.

În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri.

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative. Sistematizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

Zona a fost reglementată în prealabil prin Planul Urbanistic Zonal – Calea Zădăreni, avizat cu HCL Arad 59 / 2005. Funcțiunile principale fiind industrie și servicii și comerț. Se vor respecta retragerile impuse prin PUZ-ul menționat mai sus, dar și impunerile Regulamentului General de urbanism, Codul Civil, Legea 350 și Legea 50.

Amplasamentul studiat este situat în partea de sud a municipiului Arad, în intravilanul acestuia, categoria de folosință fiind curți construcții, într-o zonă plană specifică zonei de câmpie, fără accidente antropice.

Zona studiată nu se suprapune peste arii naturale protejate de interes național sau european.

Regimul climatic caracteristic județului Arad este de tip continental moderat, cu influențe ale climatului submediteranean. Temperaturile medii anuale fiind de cca. 10°C. Iernile sunt blânde și verile călduroase. Regimul precipitațiilor are o valoare medie anuală de cca 560mm/mp, iar vânturile sunt condiționate de distribuția formelor de relief, circulația maselor de aer având predominant o orientare de la sud la est.

Amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului  $a_g=0,20g$ , perioada de colț  $T_c=0,70sec$ .

Suprafața terenului ce va fi reglementat are suprafața de **10.000,00 mp** conform CF nr. 352976 Arad, în plan având o formă rectangulară cu o lungime a frontului stradal de 90,34m. În prezent

terenul este proprietate privată a S.C. LOGISTIC ARSPED CARGO S.R.L. și are categoria de folosință de curți construcții.

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință	Intravilan	Observatii/ Referinte
1	S.C. LOGISTIC ARSPED CARGO S.R.L.	352976 Arad	10.000,00	-	curți construcții	da	Teren neîmrejmuit; teren pentru construcții în zonă industrială și căi de comunicarea

Terenul studiat este liber de construcții cu excepția unui post de transformare electric situat pe latura estică a sitului, tot pe această latură este propus și unul dintre accesurile spre hala de depozitare.

Incinta studiată, în prezent nu include spații verzi, propunerea prevede un procent de 20% de spații verzi, iar prin Planul Urbanistic Zonal Calea Zădăreni – Arad, aprobat prin H.C.L. Arad 59/23.03.2005 este impusă plantarea unui arbore pentru fiecare 100mp neconstruiți.

- Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă din zonă, dacă acest lucru nu este posibil se va realiza din surse locale prin forare.

- Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră, iar de aici în rețeaua existentă din zonă. Dacă acest lucru nu este posibil se vor realiza bazine vidanjabile în incinta studiată.

- Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, cele de pe copertine și ape pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte în rețeaua existentă în zonă.

Apele pluviale de pe platformele de parcare se vor deversa în separatorul de hidrocarburi. Din separator, apele se vor evacua în canalizarea pluvială existentă în zonă.

- Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza de la rețeaua existentă din zonă.

- Alimentarea cu energie electrică;

În incinta studiată există în prezent LES 20kV. Racordarea se va face în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare;

- Telecomunicații

În baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare se va realiza racordul la rețeaua existentă.

#### **4. REGLEMENTĂRI**

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează la limita intravilanului municipiului Arad, cuprins în zonă de prestări servicii, depozitare și industrie nepoluantă.

În prezent terenul, nu este racordat la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, se dorește racordarea la aceasta având în vedere funcțiunea propusă de hală depozitare și săpații de servicii și comerț.

După colectarea informațiilor în urma avizării lucrării v-om stabili clar toate limitele de protecție impuse.

Proiectul a fost demarat la cererea investitorului, S.C. LOGISTIC ARSPED CARGO S.R.L., în calitate de inițiator, în vederea realizării P.U.D.: "CONSTRUIRE HALĂ DEPOZITARE, SPAȚII DE SERVICIU, CASĂ POARTĂ, CASĂ POMPE ȘI ÎMPREJMUIRE"

Populația din zonă nu este afectată de realizarea investiției, în prezent zona este destinată spațiilor de prestări servicii, depozitare și industrie nepoluantă.

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism conform Ord. MDRT 2701/2010.

Terenul este reglementat prin P.U.G. Arad, fiind inclus în UTR nr. 46, zonă reglementată Z1, subzona S1A. Funcțiunea existentă și propusă este de prestări servicii, depozitare și industrie nepoluantă.

Conform P.U.Z. Calea Zădăreni, aprobat prin H.C.L. Arad nr.59/2005:

*„Z1 Este amplasat pe latura S a zonei studiate, delimitate N - str Ogorului, E – str II-centură, S – CF Arad-Zădăreni, V – la ~ 450 m LEA 110 KV (limită PUG modificat). Are forma unui „trapez” cu o latură curbă (CF) formează porțiunea de S-V a ansamblului și are S= 82,14 ha. Pe ea nu există nici o clădire se propun 2 subzone.*

*S1a – partea delimitată N, E, S ca și întreaga zonă, V de LEA, are 41,7 ha și se propune profil de prestări servicii, depozitare, industrie nepoluantă, clădiri P-P+3, cu legare la CF. În funcție de necesitate, traseul C2 se poate corecta, modifica sau întreba dar menținerea sa este obligatorie, atât ca dren pentru precipitații cât și element natural, majoritatea terenurilor este proprietatea Primărie.”*

Zona aferentă investiției este bine conectată din punct de vedere al traseelor rutiere, atât cu orașul Arad, cât și cu vama Nădlac, prin autostrada A1. Un reper important este ieșirea de pe autostrada A1 de la km 538+036 marcată de girația actuală. Traficul este fluid și nu se remarcă discontinuități.

Terenul ce definește amplasamentul este în proprietate privată și are categoria de folosință de curți construcții.

Bilanț teritorial:

Nr. crt.	TEREN AFERENT C.F.. nr. 352976	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
		10.000,00	100,00	10.000,00	100,00
1	Suprafata construita	0	0	3.500,00	(max. 35,00%)
2	Suprafata construita desfasurata	0	0	10.500,00	-
3	Zone verzi	0	0	2.000,00	min. 20,00%
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10.000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>100,00</b>

Nr. crt.	INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ	EXISTENT	PROPUȘ
1	Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) zonă industrie nepoluanta, depozitare si logistica	35,00%	<b>35,00 %</b>
2	Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) zonă industrie nepoluantă, depozitare și logistiă	1,05	<b>1,05</b>
3	Regimul de înălțime	P+3E, Hmax=21,00m	<b>P+2E, Hmax=21,00m</b>

Suprafața de teren reglementata prin P.U.D. este de **10.000,00 mp.** (conform CF nr. 352976)

**Zonă unități industriale – Hală depozitare, servicii și comerț**

P.O.T. = 35%

C.U.T. = 1,05

Amplasarea construcțiilor adiacente, casa pompelor, respectiv casa poartă și alte construcții de tip anexă, se vor putea poziționa în afara zonei construite, marcată în planșa U03 Reglementări Urbanistice - Zonificare, cu respectarea P.O.T.-ului și C.U.T.-lui.

**Număr minim locuri de parcare pt zona de servicii si comerț:**

- Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți
- Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți
- Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți
- Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți)

**Construcții industriale:**

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

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

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Prezenta documentație P.U.D. dorește modificarea retragerii minime impuse prin P.U.Z. - ul coordonator de la str. Cornelia Bodea, astfel încât construcția să poată fi amplasată la o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea construcției de la limita parcelei.

**Se va pastra o zona de siguranta fata de L.E.S. 20kV de 60cm stânga-dreapta.**

Prezenta documentație are rolul de a iniția consultările cu furnizorii de utilități și de a obține acorduri de principiu cu privire la investițiile propuse la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu.

- Alimentare cu apă

*„Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor care, prin specificul lor, o pretind. Se va asigura apă de incendiu —stradal și interior; hidranții interiori vor fi supraterani. Rezerva de apă P.S.I. și pompele vor avea dublă alimentare”, conform documentației aferente P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Arad 59/23.03.2005.*

- Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră, iar de aici în rețeaua existentă din zonă. Dacă acest lucru nu este posibil se vor realiza bazine vidanjabile în incinta studiată.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonă, este obligatorie prin P.U.Z. aferent H.C.L. Arad 59/23.03.2005.

- Canalizare pluvială

*„Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel, încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, în canalul existent, cele 3 canale se vor corecta și reprofile longitudinal și transversal. Zonele cu traversări sau întubare, se vor dimensiona corespunzător”, conform documentației aferente P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Arad 59/23.03.2005.*

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, cele de pe copertine și ape pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte în rețeaua existentă în zonă.

Apele pluviale de pe platformele de parcare se vor deversa în separatorul de hidrocarburi. Din separator, apele se vor evacua în canalizarea pluvială existentă în zonă.

- Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza de la rețeaua existentă din zonă.

- Alimentarea cu energie electrică;

În incinta studiată există în prezent LES 20kV. Racordarea se va face în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare;

- Telecomunicații



În baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare se va realiza racordul la rețeaua existentă.

Elaborarea prezentei documentații s-a efectuat în concordanță cu Ghidul Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul – Cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – indicativ GM 009 – 2000, în temeiul H.G. nr. 456/1994, modificat și completat prin H.G. nr. 354/1995, nr. 70/1996 și nr. 6/1998.

Din capitolele prezentate mai sus rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.D. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad referitoare la intravilanul localităților, dar și P.U.Z. Calea Zădăreni – Arad, aprobat prin H.C.L. Arad 59/23.03.2005.

Obiectivul general al proiectului vine în întâmpinarea obiectivelor strategice de dezcolatare a zonei Industriale Sud Arad, contribuind la dezvoltarea durabilă a zonei.

Principalele categorii de intervenție care susțin și permit materializarea propunerilor sunt:

- Realizarea bransamentelor și rețelelor edilitare de incintă;
- Realizarea racordurilor de acces la incinta propusă spre reglementare;

## **5. CONCLUZII**

Terenul care compune amplasamentul studiat se află în proprietate privată și are categoria de folosință curți construcții.

Pentru etapele următoarele, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUD considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

aprobarea P.U.D. prin HCLM;

- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților pe plan local;

În calitate de elaborator al documentației, considerăm că propunerea se înscrie în tendința și posibilitățile de dezvoltare ale zonei, respectiv municipiului, asigurând consolidarea Zonei industriale și a serviciilor caracteristice.

Datorită amplasamentului cheie în vecinătatea unor căi majore de circulație, terenul studiat va fi ușor accesibil și bine conectat la actualul parc industrial, cât și la dezvoltările în curs de autorizare propuse în proximitate.

Intocmit,  
Arh. Ela FALCĂ

Urbanism, Arh.  
Gheorghe SECULICI  
R.U.R. -DE