

# **LINIA SRL**

Romania, 310.001 – ARAD – strada. Andrei Muresanu nr.19  
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200 LEI  
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX  
Tel: 0744 510 330, E-mail: linia.arad@gmail.com

---

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. INTRODUCERE :**

#### **1.1 Date de recunoastere a documentatiei:**

**Denumirea proiectului :** - **P.U.D. – AMENAJARE PARCARE SECURIZATA ILUMINAT, SI IMPREJMUIRE**  
**Proiect nr. :** - **7 / 2022**  
**Faza :** - **FAZA P.U.D**  
**Amplasament :** - **ZONA INDUSTRIALA SUD , ARAD**  
**Proiectant general :** - **LINIA S.R.L**  
**Beneficiar :** - **LARIFARM TRANSPORT& EXPEDITII S.R.L.**  
**Sef proiect :** - **arh. Doru Chisbora**  
**Proiectant :** - **arh. Silviu KOVACS**

#### **1.2 Obiectul lucrarii :**

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului, respectiv S.C. LARIFARM TRANSPORT & EXPEDITII care solicita proiectantului intocmirea documentatiei tehnico – economice, faza P.U.D. AMENAJARE PARCARE SECURIZATA, ILUMINAT SI IMPREJMUIRE pe terenul identificat cu C.F. nr. 310744 Arad cu nr. Top 310744, situat in municipiul Arad, ZONA INDUSTRIALA SUD, in suprafata de 7782 mp.

Prealabil elaborarii prezentei documentatii s-a solicitat si obtinut Certificatul de Urbanism nr. 1945 din 16.11.2022 eliberat de Primaria municipiului Arad.

Terenul ce face obiectul prezentului P.U.D.este proprietatea Beneficiarului. Conform Extrasului CF nr. 310744 Arad. Terenul, liber de sarcini din punct de vedere al constructiilor, este situat in intravilanul municipiului Arad avind categoria de folosinta pasune in intravilan in suprafata de 7782 mp.

Documentatia PUD este intocmita cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 republicate, a Ordinului 233/2016, a Legii nr.50/1991 republicate, a H.G.R.525/1996 si a Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic, a de Detaliu – Indicativ GM 009-2000.

In perioada de elaborare a documentatiei P.U.D. se va solicita o consultare la Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a Primariei Arad si va fi parcursa Etapa de consultare a populatiei, conform Ordinului M.D.R.T nr. 2701/2010.

Planul Urbanistic de Detaliu ( P.U.D.) aprobat prin Hotarirea C.L.M. Arad, devine act de

autoritate a administratiei publice locale pentru problemele legate de dezvoltarea urbanistica a zonei. Aprobarea P.U.D.-ului creaza premisele legale necesare trecerii la etapele ulterioare de proiectare (D.T.A.C.- P.T.– D.E.) , in vederea realizarii investitiei previzionate de Beneficiar.

O schimbare de tema – program la un P.U.D. aprobat , conduce la necesitatea actualizarii si reavizarii documentatiei.

**b.) Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata :**

Terenul este aituat in zona studiata in cadrul P.U.Z.-ului “ Plan urbanistic zonal Calea Zadarenilor Arad ”, aprobat prin H.C.L.M Arad nr. 59 / 2005, in UTR nr.46 – Zona Z1, subzona S1A subzona destinata pentru industrie, servicii, depozitare si functiuni anexe .

**1.3 Surse de documentare:**

**a) Baza legala a elaborarii documentatiei :**

- Planul urbanistic general al municipiului Arad – SC Proiect Arad SA
- PUZ + RLU “ Calea Zadarenilor Arad “. , aprobate prin H.C.L.M Arad nr. 59/2005
- Legea 50/1991 – republicata - privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii
- GM 009-2000 – metodologie privind continutul cadru al documentatiilor de urbanism
- Legea 350/2001 – cu toate modificarile ulterioare – privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- HG 525/96 – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- Codul Civil
- Ordin nr. 119/2014 – cu toate modificarile ulterioare – pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

**b) Lista studiilor de fundamentare:**

- Ridicare topografica
- Referat geotehnic

**2. INCADRAREA IN ZONA:**

Terenul luat in studiu apartine beneficiarului, respectiv, domnul S.C. LARIFARM TRANSPORT & EXPEDITII S.R.L., are o suprafata de 7882 mp, conform Extrasului CF nr. 310744 Arad si este situat in municipiul Arad, strada Cornelia Bodea F.N.

Planul Urbanistic General constituie instrumentul principal de coordonare a actiunii de amenajare a teritoriului localitatii, in vederea dezvoltarii armonioase a unitatilor urbanistice componente.

Terenul cu o suprafata de 7882 mp este situat in UTR nr.46 – Zona Z1, subzona S1A - subzona avind ca profil propus – prestari servicii, depozitare, industrie nepoluanta , cu un regim construit P- P+3 si drumuri de categoria III-a.

Prin PUZ si RLU aferent mai sus mentionat sunt stabiliti in aceasta zona respectiv subzone, urmatarii indici urbanistici:

- Procent de ocupare a terenului - P.O.T.max. = 35%

- Coeficient de utilizare a terenului - C.U.T.max. = 1,05
- Regimul de inaltime P, P+3

La est terenul studiat se învecinează cu domeniul public ( strada Cornelia Bodea ),

La nord: teren intravilan - neconstruit NR CAD 14735

La vest : C.F.344735 Arad – S.C. DACHSER ROMANIA S.R.L.

: C.F.344736 Arad S.C. NUOVA&V TRANSPORT S.R.L

La sud : C.F.345011 Arad S.C. LARIFARM TRANSPORT & EXPEDITII s.r.l.

## **2.2 Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D:**

Se vor respecta cerintele si conditionarile impuse in cadrul avizelor invederate prin Certificatul de Urbanism nr. 1945 din 16.11.2022 eliberat de Primaria municipiului Arad si obtinute in paralel cu elaborarea P.U.D -ului

## **3. SITUATIA EXISTENTA:**

### **3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatie:**

Accesul carosabil si cel pietonal se vor realiza din strada Cornelia Bodea. Accesul carosabil in incinta se propune a avea o latime de 7,00 m, fiind realizat din beton carosabil BCR pe infrastructura de nisp si balast compactat. Iesirea din incinta va avea caracteristici similare. Pe lungimea frontului stradal, aferent lotului luat in studiu, se propune realizarea unui trotuar din pavele de beton asezate pe pat de nisp, cu o latime de 1,20 m.

Pentru racordul carosabil si trotuarul propus se va obtine avizul Administratorului Drumului

### **3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati:**

Constructiile propuse a fi amplasate in incinta vor fi de tip containere preechipate avind urmatoarele destinatii functionale:

- Obiect A – cabina poarta
- Obiect B – grup sanitar barbati
- Obiect C – grup sanitar femei
- Obiect D – sala de mese

### **3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:**

Suprafata construita a Ob.A - 6 00 mp.

Suprafata construita a Ob.B - 15,00 mp.

Suprafata construita a Ob.C - 15,00 mp.

Suprafata construita a Ob.D - 30,00 mp.

Suprafata construita totala - 66,00 mp respectiv 0,86% din suprafata incintei

Suprafata ocupata de trotuare si platforme carosabile in incinta, va fi de maxim 7043 mp.

Suprafata de spatii verzi in incinta va fi de 673,00 mp.

### **3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:**

Terenul in cauza este situat in UTR nr.46 – Zona Z1 - subzona S1A - subzona avind ca profil propus – prestari servicii, depozitare, industrie nepoluanta , cu un regim construit P-P+3 si drumuri de categoria III-a.

### 3.5 Destinatia cladirilor:

Beneficiarul lucrarii solicita aprobarea prezentului P.U.D. in vederea trecerii la etapele ulterioare de proiectare , respective la intocmirea documentatiei necesare pentru obtinerea Autorizatiei de construire pentru edificarea unei parcuri securizate pentru autotrenuri cuprinzind drumuri si platforme de parcare pentru autotrenuri , constructii anexe ce deservesc incinta, iluminat de incinta, imprejmuirea incintei, instalatii de supraveghere , monitorizare si control a incintei.

### 3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Terenul in cauza este proprietate privata a beneficiarilor respectiv, S.C. LARIFARM TRANSPORT & EXPEDITII S.R.L., are o suprafata de 7.882 mp, conform Extrasului CF nr. 310744 Arad si este situat in municipiul Arad, strada Conelia Bodea F.N. , liber de sarcini din punct de vedere al constructiilor. Categoria de folosinta actuala a terenului este cea de pasune in intravilan.

### 3.7 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

Din punct de vedere geotehnic amplasamentul prezinta urmatoarele caracteristici :

- Amplasamentul luat in studiu se gaseste in localitatea Arad, judetul Arad, situat in Cimpia Aradului
- Din punct de veder geologic, zona apartine Bazinului Panonic, coloana litografica a acestui areal cuprinzind un etaj inferior afectat tectonic si o cuvertura posttectonica;
- Deepozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate de trei tipuri genetice de formatiuni :
  - aluvionare - aluviuni vechi si noi ale riuilor ce strabat regiunea si intra in constitutia teraselor si luncilor acestora;
  - gravitationale- reprezentate de alunecari de teren si deluvii de panta
  - cu geneza mixta ( eoliana, deluvial-proluviala) – reprezentate de argile cu concretiuni fero manganoasesi depozite de piemont;
- terenul se prezintă relativ plan și are stabilitatea generală asigurată;
- amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico – mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare
- adincimea de inghet, in zona, conform STAS 6054-77, este de 70 – 80 cm.
- stratificatiya ternului rezutat din foraje este constituita din:
  - sol vegetal și umpluturi, până la - 0,50m față de nivel teren;
  - argila prafoasa puti activa PUCM -0,50... -1,90 m
  - argila maroniu galbuie cu concretiuni calcaroase -1,90 ..-3,50 m
  - praf nisipos argilos - 3,50 ...– 4,90 m
  - argila -4,70... – 6,00 m.
  - stratulde argila continua peste 6m
- cota de fundare recomandata este de  $D_f = 1,00$  m, fiind situata in stratul de argila prafoasa cuprins intre -0,50m si – 2,00m.;
- din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul "D" ( $K_s=0,06$  și  $T_c=1,0s$ ).

Caracteristicile geotehnice mai sus mentionate au un caracter informativ, general si generic la nivel de zona.

In etapele urmatoare de proiectare ( D.T.A.C - P.T.- D.E.) prin grija beneficiarului, se va intocmi un studiu geotehnic personalizat pentru investitia previzionata.

### **3.8 Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora:**

Nu este cazul

### **3.9 Adancimea apei subterane:**

Apa subterană nu a fost interceptată pe adancimea forajelor;

Sunt posibile acumulari de apa meteorica in zona superioara a terenului de fundare, in perioadele cu ploi abundente sau de topire a zapezilor pina la cota de -1,10 m față de cota terenului natural.

### **3.10 Parametrii seismici caracteristici zonei:**

Conform macrozonarii seismice, Normativ P100-1/2013, localitatea Arad se incadreaza intr-o zona seismica careia , pentru IMR = 100 ani ii corespunde:  $a_g = 0,20\text{cm/s}^2$  si  $T_c = 0,7$  sec.

### **3.11 Analiza fondului construit existent:**

In zona sunt realizate sau in curs de executie cladiri destinate industriei nepoluante ,depozitarii si prestarilor de servicii cu un regim construit P, P+1, P+3

### **3.12 Echiparea cu utilitati:**

Pe strada Cornelia Bodea exista urmatoarele utilitati:

- Retea de alimentare cu apa
- Retea de apa de incendiu
- Retea de canalizare
- Retea de energie electrica.

## **4. REGLEMENTARI:**

### **4.1 Propuneri de ocupare si utilizare a terenurilor:**

Prin prezenta documentatie se acrediteaza urmatoarele propuneri de ocupare si utilizare a terenului studiat : cladire anexe ce desevesc parcare cu un regim de inaltime (P) Parter , cu un procent de ocupare a terenului P.O.T. propus = 1% si un coeficient de utilizare a terenului C.U.T.propus.= 0,1.

### **4.2 Conditile de realizare a constructiilor:**

Constructiile se vor realiza doar dupa aprobarea PUD si dupa obtinerea Autorizatiei de Construire, cu respectarea prevederilor legislatiei in vigoare.

### **4.3 Obiective noi solicitate prin tema program:**

Nu se solicita functiuni noi, altele decat cele descrise in paragraful 3.2

#### **4.4 Capacitatea, suprafata desfasurata:**

Constructii anexe, tip container, necesare functionarii parcarii securizate

Aria construita = 66,00 mp

Aria desfasurata = 66,00 mp.

#### **4.5 Principii de opozitie pentru realizarea obiectivelor noi:**

Constructiile propuse trebuie sa respecte cerintele impuse prin avizele invederate in Certificatul de Urbanism si obtinute paralel cu elaborarea PUD, legislatia in vigoare precum si prevederile prezentului P.U.D (parte scrisa si parte desenata), altfel nu se va elibera Autorizatia de Construire in vederea realizarii investitiei.

#### **4.6 Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute**

In zona exista realizate constructii cu carcter industrial, de depozitare si prestari servicii cu regim construit P, P+1 - P+3

Realizarea obiectelor ce mobileaza incinta din strada Cornelia Bodea presupune realizarea următorilor parametri constructivi:

##### **Ob. A: cabina poarta:**

- Regim de înaltime : Parter
- Arie construită AC. : 6,00 MP.
- Arie constr. Desf. : 6.00 MP
- Fundații : blocuri prefabricate din beton
- Suprastructura : container metalic prefabricat si preechipat

##### **Ob. B si C: grupuri sanitare: 2 buc.**

- Regim de înaltime : Parter
- Arie construită AC. : 2 x 15,00 MP.
- Arie constr. Desf. : 2 x 15.00 MP
- Fundații : blocuri prefabricate din beton
- Suprastructura : container metalic prefabricat si preechipat

##### **Ob. D: sala de mese :**

- Regim de înaltime : P
- Arie construită AC. : 30,00 MP.
- Arie constr. Desf. : 30,00 MP
- Fundații : blocuri prefabricate din beton
- Suprastructura : container metalic prefabricat si preechipat

#### **4.7 Principii de interventie asupra constructiilor existente:**

Nu este cazul

#### **4.8 Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:**

Pentru incinta studiata s-a prevăzut un acces pietonal + un acces si o iesire auto.

Accesul / iesirea auto si cel pietonal se vor realiza din strada Cornelia Bodea

- Accesul carosabil in incinta si iesirea din incinta se propun a avea o latime de 7,00 m, urmind a fi realizat din beton rutier pe o infrastructura de nisip si balast / piatra sparta compactata, acesta fiind racordat la carosabilul stradal existent. Pozitionarea accesului / iesirii propuse sunt descrise in planșa Reglementari urbanistice.

- Pe lungimea frontului stradal, aferent lotului, se propune realizarea unui trotuar din pavele de beton asezate pe pat de nisip cu o latime de 1,20 m.

- Conformarea si solutiile tehnice propuse pentru aceste lucrari ce urmeaza a fi realizate pe domeniul public, pe cheltuiala beneficiarului, cu respectarea conditiilor din Avizul Directiei Tehnice – Serviciul Intretinere si Reparatii Cai de Comunicatii Terestre al Primariei Arad.

#### **4.9 Lucrari necesare de sistematizare verticala:**

Terenul in cauza are planeitatea asigurata. Terenul prezinta o usoara declivitate pe directia est - vest (circa 35 cm pe o lungime de 112,5 ml). Prin urmare nu sunt necesare lucrari importante de sistematizare verticala.

#### **4.10 Regimul de construire:**

Inaltimea maxima a constructiilor la cornisa va fi de 3,00 m, regimul de inaltime propus va fi parter.

#### **4.11 Coeficientul de utilizare a terenurilor:**

##### **a) CUT si POT propusi prin PUD:**

Coeficientul de utilizare a terenului propus va fi de : C.U.T. max.propus = 0,01  
Procentul de ocupare a terenului propus va fi de : P.O.T. max.propus = 1%

##### **b) CUT si POT maxim conform PUZ aprobat prin H.C.L.M Arad nr 59/2005**

Coeficientul de utilizare a terenului aprobat este de : C.U.T.maxim = 1,05.  
Procentul de ocupare a terenului aprobat este de : P.O.T.maxim = 35,00%

#### **4.12 Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri):**

Pe strada Cornelia Bodea exista urmatoarele utilitati: alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale si energie electrica.

- Alimentarea cu apa se propune a se realiza din reseaua existenta pe strada Cornelia Bodea prin intermediul unui bransament, realizat cu respectarea conditiilor si parametrilor stabiliti prin Avizul Companiei de apa Arad, detinatorul retelei.

- Evacuarea apelor uzate menajere se realizeaza in reseaua existenta pe strada Cornelia

Bodea prin intermediul unui racord realizat cu respectarea conditiilor si parametrilor stabiliti prin Avizul Companiei de apa – canal Arad, detinatorul retelei.

- Colectarea și evacuarea apelor pluviale de pe acoperisul cladirilor, se propune a se realiza prin intermediul unui sistem de jgheaburi si burlane racordat la un bazin de retentie subteran, apa colectată urmind a fi folosita fi folosită pentru udarea spațiului verde din incinta. Apele pluviale de pe platforma carosabila si trotuarele din incinta vor fi descarcate in reseaua pluvial existenta pe strada Cornelia Bodea. In amonte de caminul de racordare la reseaua pluviala stradala se va monta pe colectorul pluvial de incinta un separator de nisip și hidrocarburi, cu filtru coalescent, debit de 50 l/sec, cu decantor de nisip, cu Bypass, perete despartitor, obturator automat, alarma optica sau acustica preaplin si dispozitiv de evacuare hidrocarburi.

- Instalația interioară de încălzire se va realiza cu convectoare electrice. Fiecare convectoelectric va fi echipat cu termostat electronic cu posibilitatea de reglaj al temperaturii în încăperi, intervalul de temperatură fiind 10 – 30°C.

- Apa calda pentru grupurile sanitare se asigura prin intermediul a doua boilere electrice avind o capacitate de stocare de 200 de litri fiecare.

- Alimentarea cu energie electrica al obiectelor ce compun ansamblul construit ce mobileaza incinta sudiata si iluminatul exterior al incintei se va face prin intermediul unui record subteran la reseaua electrica existenta pe strada Cornelia Bodea cu respectarea conditiilor stabilite prin avizul Enel.

#### 4.13 Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat

BILANT TERITORIAL				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata construita propusa			66,00	0,85
Platforme betonate			7.043,00	90,50
Zona verde amenajata			673,00	8,65
Teren - pasune in intravilan	7.782	100,00		
TOTAL GENERAL	7.782	100,00	7.782,00	100,00

#### 5. CONCLUZII:

##### 5.1 Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Avand in vedere faptul ca investitia propusa se inscrie in prevederile P.U.Z.-ului “ Plan urbanistic zonal Calea Zadarenilor Arad”, aprobat prin H.C.L.M Arad nr.59/2005, consideram oportuna realizarea acesteia in vederea dezvoltarii zonei predominant industriale, in curs de edificare, in sensul completarii acesteia cu o fuctiune admisa a fi implantata in zona, menita sa asigure valorificarea unui teren intravilan subutilizat in momentul de fata.

##### 5.2 Masurile ce decurg in continuarea P.U.D.-ului:



Prin aprobarea prezentului P.U.D. se creaza premisele legale necesare abordarii etapelor successive de proiectare ( studii de fezabilitate, proiecte tehnice, detalii de executie), si eliberarea Autorizatiei de Construire in vedrea realizarii investitiei preconizate de beneficiar.

Hotarirea de aprobare a PUD-ului

- reprezinta act de autoritate al administratiei publice locale utilizat in clasificarea unor litigii cu persoane fizice sau juridice
- reprezinta un document pentru respingerea cererilor de Autorizatie de Construire, ce nu corespund prevederilor P.U.D

### **5.3 Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:**

Realizarea propunerilor prezentate pentru prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se incadreaza in categoria lucrarilor de reabilitare si valorificare din punct de vedere urbanistic si ecologic a unui teren intravilan, viran si subutilizat in momentul de fata, si contribuie la dezvoltarea durabila a Municipiului Arad.

Intocmit:

-----  
Arh. Doru CHISBORA