



**STACONS**  
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6  
Arad CP 310133  
telefon: 0731 836 131

**MEMORIU DE PREZENTARE**

" CONSTRUIRE HALA,  
BIROURI, PLATFORMA "  
PUZ Proiect nr. : 40/2023

---

# CAPITOLUL I

## MEMORIU DE PREZENTARE

---

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)  
[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



# BORDEROU

## memoriu prezentare

---

### 01. INTRODUCERE

---

- 01.01. Date de recunoastere a documentatiei
- 01.02. Obiectul PUZ
- 01.03. Surse documentare

### 02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

---

- 02.01. Evolutia zonei
- 02.02. Încadrarea în localitate
- 02.03. Elemente de cadru natural
- 02.04. Circulatia
- 02.05. Ocuparea terenurilor
- 02.06. Echiparea edilitara
- 02.07. Probleme de mediu
- 02.08. Optiuni ale populatiei

### 03. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

---

- 03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 03.02. Prevederi ale PUG
- 03.03. Valorificarea terenului natural
- 03.04. Modernizarea circulatiei
- 03.05. Zonificarea functionala
- 03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 03.07. Protectia mediului
- 03.08. Obiective de utilitate publica

### 04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

---



# MEMORIU DE PREZENTARE

## 01. INTRODUCERE

### 01.01. Date de recunoastere

<b>Beneficiari:</b>	SC WEST STOP SRL
<b>Denumire lucrare:</b>	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. CONSTRUIRE HALA, BIROURI, PLATFORMA
<b>Amplasament:</b>	jud. ARAD, mun. Arad, Str. Cornelia Bodea nr.1, intravilan CF 364386
<b>Proiectant general:</b>	S.C. STACONS S.R.L.
<b>Numar proiect:</b>	40 /2023
<b>Faza de proiectare:</b>	PUZ

### 01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat in zona Industriala Sud a mun. Arad, in partea de Sud-Est fata de Autostrada A1;

Beneficiarul este SC WEST STOP SRL are drept de proprietate asupra terenului înscris in C.F. nr. 364386 Arad. Destinatie conform PUG in Zona Industriala Sud, intravilan ,categoria de folosinta actuala este pasune;

Categoria de folosinta a terenulul : PASUNE in intravilan;

Prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- identificarea proprietatilor/ terenurilor din zona studziata
- functiuni propuse : subzona industrie, depozitare si servicii impreuna cu amenajari aferente;
- functiunea propusa va ajuta la creșterea calității zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări.
- organizarea rețelei stradale, propunerea a doua accesuri dinstre str. Cornelia Bodea



- organizarea arhitectural-urbanistica, functie de caracteristicile structurii urbane propuse
- modul de utilizare al terenului, stabilire CUT si POT ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare in corelare cu utilitatile din zona;
- se vor rezolva disfunctionalitatile zonei studiate ;
- Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 1309 din 21.08.2023 si ale avizului de oportunitate nr.60 / 13.12.2023.
- RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI ETAPA I-Nr.ad. 86227/A5/ din 13.12.2023

### **01.03. Surse de documentare**

Regulamentul local de urbanism s-a elaborate pe baza urmatoarelor legi:

- HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor(republicata)
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Legea fondului funciar(18/1991, republicata)
- Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicata)
- Codul Civil
- -Legea 10/1995
- Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;
- Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;
- Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV
- Reteaua de Localitati,cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

## **02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **02.01. Evolutia zonei**

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Considerat de-a lungul timpului un oraș/ târg situat la întretăierea drumurilor comerciale dintre est și vest, nord și sud, legăturile orașului cu teritoriul sunt și astăzi elemente definitorii în potențialul său de dezvoltare- nod de căi rutiere și de cale ferată, cu perspective de dezvoltare a căilor aeriene și chiar navigabile.

Principalele activități economice ale municipiului Arad sunt industria, transportul și comerțul, orașul fiind un nod important pentru transportul rutier și feroviar.



Zona studiată este situată la Sud față de municipiul Arad- la Sud-Est față de Autostrada A1. Destinație conform PUG în Zona Industrială Sud, intravilan, categoria de folosință actuală este pasune; Principalele activități din zona studiată sunt industrie, depozitare, servicii.

### **02.01.01. Potential de dezvoltare**

Poziția parcelei studiate delimitată în partea de Vest, de str.Cornelia Bodea, a generat o dezvoltare dinamică a terenurilor, construindu-se mai multe unități de servicii și depozitare, interesul acordat zonei crește, fiind aprobate planuri urbanistice zonale care conferă zonei un caracter industrial.

### **02.02. Incadrarea în localitate**

Beneficiarul este SC WEST STOP SRL are drept de proprietate asupra terenului înscris în C.F. nr. 364386 Arad. Destinație conform PUG în Zona Industrială Sud, intravilan, categoria de folosință actuală este pasune;

**Parcela studiată** (având suprafața totală = 15 578 mp, conform C.F. nr. 364386 Arad este delimitată:

la Nord – Autostrada A1 Nadlac-Timisoara identificat în CF nr. 364597

la Vest – teren proprietate publică, str. Cornelia Bodea CF 364392;

la Est – teren proprietate privată, pasune, identificat în CF. nr. 364389

la Sud- teren proprietate privată nr.CF 364385 reglementat urbanistic prin HCLM Arad 412/31.08.2021

Terenul face parte din intravilanul mun.Arad, având funcțiuni existente – reglementat prin PUZ și RLU aprobat prin H.C.L.M.A. nr. 59/2005 : Zona industrială Sud, având categoria de folosință pasune. În prezent terenul este liber de construcții, cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z.

### **02.03. Elemente ale cadrului natural**

#### **02.03.01. Relief**

Terenul din zona este relativ plan, fără denivelări importante, fiind situat în Campia de Vest.

#### **02.03.02.Reteaua hidrografică**

Nu există rețea hidrografică în zona.

#### **02.03.03. Clima**

Amplasamentul studiat se află în zona climaterică II (conform hărții climaterice din STAS 6472/2-83) și III (conform hărții climaterice din STAS 10907/1 -97), cu o temperatură de calcul pentru vara de 28 grade Celsius/ temperatura de calcul pentru iarna de -15 grade Celsius.

Viteza de calcul a vânturilor este de 22 m/s, conform STAS 10101/20 – 90, estimându-se o expunere anuală de 3000 de ore la vânturi mai mari de 4m/s, iar încărcare dată de zăpadă de 0,9 / 0,12 / 0,15 conform STAS 10101/21-92 ; pentru zona studiată se prevede o cantitate medie de precipitații anuală de 400-600 mm/mp.

#### **02.03.04.Vegetație**

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt prezente, caracteristic pentru pasune. Terenul este neamenajat, existând vegetație liberă la nivelul solului.



## 02.03.05. Conditii geotehnice

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț-dezghet, în zona studiată, este de 0,7-0,8m.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcatuit din pachete de pamanturi necorozive. Pamanturile necorozive din amplasament sunt formate din nisipuri prafoase, fine, aflate in stare de indesare medie.

Cota de fundare minima recomandata este  $D_f = -0.90$  m de la suprafata actuala a terenului sistematizat.

Apa subterana nu a fost interceptata pe adancimea forajului efectuat.

In conformitate cu prevederile Normativului P100-1/2013, zona se incadreaza la  $a_g = 0.20g$  si  $T_c = 0.7s$   
Risc geotehnic " moderat" in Categoria geotehnica 2.

## 02.03.06. Riscuri naturale

In acest capitol sunt analizate principalele probleme rezultate referitoare la riscurile naturale.

**I. Cadrul natural**- identificarea zonelor expuse la riscuri naturale, definirea riscurilor naturale existente și cauzele producerii dezastrelor:

**a) cutremure de pământ:** fenomene de faliere a scoarței terestre;

**b) inundații:** ploi torențiale, topiri bruște de zăpadă, obturarea sau colmatarea canalelor de desecare din zona, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei prin depozitarea de diverse materiale;

**c) alunecări de teren:** eroziunea apelor curgătoare, acțiunea apelor subterane, acțiunea înghețului și a dezghețului, acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanșează alunecări primare.

**II. Tipologia fenomenelor de risc natural:**

**a) cutremure de pământ:** superficiale, intermediare, de profunzime; magnitudinea pe scara Richter; intensitatea seismică pe scara MSK conform STAS 11.100/1993; parametrii de zonare a seismicității teritoriului studiat conform normativului P 100/92; perioada medie de revenire a cutremurelor cu intensitatea de 6 grade;

**b) inundații:** revărsarea cursurilor de apă datorită capacității insuficiente a albiilor; distrugerea lucrărilor hidrotehnice din cauza exploatării incorecte;

**c) alunecări de teren:** active, care se desfășoară în urma declanșării unei alunecări primare; reactive, care sunt declanșate, dar au perioade de stabilitate și acalmie; inactive, care pot fi latente și se pot activa oricând, abandonate, la care cauzele producerii au fost înlăturate, stabilizate prin metode de remediere.

**III. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipărilor edilitare:**

**a) cutremure de pământ:** avarii la structurile de rezistență ale clădirilor și/sau distrugeri parțiale sau totale ale unor clădiri, pierderi de vieți omenești;

**b) inundații:** obiective afectate - clădiri, drumuri, poduri/podețe, rețele tehnico-edilitare, suprafețe din intravilan și extravilan;

**c) alunecări de teren:** obiective afectate - clădiri, rețele tehnico-edilitare, poduri, podețe, drumuri, suprafețe din intravilan și extravilan.

**4. Delimitarea și ierarhizarea zonelor de riscuri naturale - conform hărților de risc natural:**



- a) **cutremure de pământ:** conform zonelor de intensitate seismică pe scara MSK și perioada medie de revenire;  
b) **inundații:** calea viiturii, zonă frecvent inundabilă, zonă potențial inundabilă;  
c) **alunecări de teren:** conform potențialului de producere, respectiv zone cu potențial scăzut de alunecare, zone cu potențial mediu de alunecare, zone cu potențial ridicat de alunecare.  
**Zona, prin poziție, relief, structură geologică, considerăm că nu este expusă la riscuri naturale.**

## 02.04.Circulatia

In partea de Vest parcela este delimitata de str. Cornelia Bodea . Sunt propuse doua accesuri la parcela .

## 02.05.Ocuparea terenurilor

### PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În zona studiată prin PUZ se constată următoarele elemente de ocupare a terenurilor:

- căi de comunicație rutieră: str. Cornelia Bodea, Autostrada A1;
- unități servicii si depozitare
- pasuni

În vecinătatea zonei studiate există fond construit predominant cu funcțiuni de servicii si depozitare;

Terenul propus este reglementat prin PUZ si RLU aprobat prin H.C.L.M.A. nr. 59/2005 : Zona industrială Sud, având categoria de folosință pasune , fiind liber de construcții și amenajări constructive.

În situația actuală, procentul de ocupare al terenului este de 0,00%, coeficientul de utilizare fiind de 0,00.

### RELAȚIONĂRI INTRE FUNCȚIUNI

Nu există conflicte între funcțiunile dominante ale zonei ( depozitare-servicii ) și cele propuse.

Categoria de folosință a terenului, conform extrasului de Carte Funciara, este cea de pasune in intravilan.

Incinta studiată este formată dintr-o parcela de 15 578 mp are drept de proprietate SC WEST STOP SRL persoana juridica, proprietate privata conform C.F. nr. 364386 Arad;  
Extrasul CF se anexează documentației pentru consultare.

### PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITATI

Nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiunilor existente - propuse;

## 02.06.Echipare edilitara

Stadiul echipării edilitare a zonei, in prezent, este prezentat in sumarul de mai jos :

Zona cuprinde următoarele dotari :

### 02.06.01 Alimentarea cu apa

In zona studiată există rețea de alimentare cu apa ;

### 02.06.02.Canalizare menajera

În zona studiată există rețea de canalizare menajera ;

### 02.06.03.Canalizare pluviala

În zona studiată există rețea pluviala ;



#### **02.06.04. Alimentarea cu energie electrica**

În zona studiată există rețeaua electrică ;

#### **02.06.05. Alimentarea cu energie termica**

În zona studiată există alimentare cu energie termică.

#### **02.06.06. Alimentarea cu gaze naturale**

În zona studiată există rețea de alimentare cu gaze naturale;

#### **02.06.06. Telefonizare**

În zona studiată există rețea de telefonie.

### **02.07. Probleme de mediu**

Terenul are categorie de folosință - pasune, fără surse de poluare semnificative; în prezent sursa principală de poluare este vecinătatea cu A1 ;

#### **02.07.01. Relatia cadru natural – cadru construit**

La data întocmirii documentației zona este liberă de construcții.

Se propune amenajarea accesurilor spre incintă.

Situația existentă / propusă în zonă nu afectează cadrul natural.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

#### **02.07.02. Poluarea solului**

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare.

#### **02.07.03. Poluarea apei**

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare ce pot influența negativ apa subterană.

#### **02.07.04. Poluarea aerului**

În zona studiată, momentan nu există surse permanente de poluare a aerului.

Posibilele noxe provin de la Autostrada A1 din apropiere.

#### **02.07.05. Poluarea sonora**

Poluare sonoră din zonă este cea dată de nivelul traficului rutier de pe str. Cornelia Bodea și Autostrada A1;

#### **02.07.06. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:**

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Un risc de natură antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșeuri de diverse tipuri, care atrag insecte și rozătoare și prezintă un pericol de contaminare pentru sol.

În zonă nu există valori de patrimoniu și nici potențial balnear sau turistic.

Nu există disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

#### **02.07.07. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:**

Nu este cazul.

#### **02.07.08. Evidențierea potențialului balnear și turistic:**

Nu este cazul.





## 02.08. Optiuni ale populatiei

Conform Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, prima etapa de informare si consultarea populatiei a fost parcursa fara constatari suplimentare.

## 03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezenta investitie a fost intocmita o documentatie in vederea emiterii Avizului de oportunitate. Avizul cu nr.60 din 13.12.2023 a fost aprobat in cadrul Primăriei mun.Arad in vederea elaborarii documentatiei de urbanism P.U.Z. SI RLU AFERENT " CONSTRUIRE HALA, BIROURI, PLATFORMA ". Astfel, se doreste realizarea unei zone pentru constructii cu functiunea de : **subzona industrie , depozitare si servicii, impreuna cu amenajari aferente.**

Se solicita realizarea zonei edificabile pentru industrie, depozitare, servicii;  
Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă, acest lucru facilitează atragerea unor alți investitori privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio- economic constau în: cresterea locurilor de muncă, controlul asupra poluării mediului.

### 03.02. Prevederi ale PUG

In PUG zona este incadrata in intravilan-pasune ;

*Proiectul va respecta Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.*

#### **Distantele amplasamentului fata de localitate si vecinatati:**

la Nord – Autostrada A1 Nadlac-Timisoara identificat in CF nr. 364597 ( aprox. 100 m pana la locuinte)

la Vest – teren proprietate publica, str. Cornelia Bodea CF 364392;

la Est – teren proprietate privata, pasune, identificat in CF. nr. 364389

la Sud- teren proprietate privata nr.CF 364385 reglementat urbanistic prin HCLM Arad 412/31.08.2021

### 03.03. Valorificarea cadrului natural

Cadru natural existent este reprezentat de un peisaj intravilan industrie nepoluanta. Se va respecta procentul minim de spatiu verde.

### 03.04. Modernizarea circulatiei

Se propun 2 accesuri in incinta din str. Cornelia Bodea, unul pentru autocamioane cu banda de intrare 4.50 m, respectiv banda de iesire de 4.50 m , carosabilul pentru autocamioane va fi de 10.00 m . Accesul al doilea la parcela deserveste autovehiculelor mici si medii , carosabilul propus de 7.00 m.

In interiorul incintei se vor realiza platforme betonate si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor, si aproximativ 27 de parcare pentru autocamioane , precum si zone verzi amenajate.

Parcarea autovehiculelor se va face doar in interiorul incintei fara afectarea domeniului public.



Necesarul de parcaje va fi dimensionat în funcție de categoria localității și zona în care sunt amplasate construcțiile, potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării. Astfel, noul Regulament de Urbanism stabilește ce număr de locuri de parcare trebuie să asigure dezvoltatorii în funcție de destinația construcțiilor.

### **Construcții industriale**

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.  
Este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori/salariați/aprovizionatori.

### **Construcții administrative**

\* atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 – 2 locuri de parcare pentru autocare. Pentru sedii de partid, sedii de sindicate, sedii de birouri vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10 – 30 salariați plus un spor de 20% pentru vizitatori.

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.

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.  
Accesul vehiculelor cu tonaj peste 3,5t în special în perioada de execuție, va respecta legislația pentru drumurile publice OG 43/1997 republicată cu completările și modificările ulterioare și HCL al municipiului Arad nr. 303/2016 cu referință în special la art. 12 lit.h.

### **SPATII VERZI SI PLANTATE**

Se vor amenaja spații verzi / înierbate sau cu plantatii de arbori de înălțime mică/medie pentru umbră, într-un procent de 20% pentru funcțiunea industrie, depozitare, servicii conform HCLM 572 / 2022

## **03.05. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

### **03.05.01.Principalele funcțiuni propuse ale zonei :**

Zona studiată are suprafața de 71 400 mp iar terenul 15 578 mp are categoria de folosință -pasune; funcțiunea dominantă propusă: zona servicii, depozitare, comerț;

Prezenta documentație are ca obiect realizarea investiției „ CONSTRUIRE HALA, BIROURI, PLATFORMA”.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Asigurarea accesurilor la parcelă;
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de industrie nepoluantă.
- Reglementarea procentului de ocupare și a coeficientului de utilizare a terenului.
- Rezolvarea circulației în incintă și stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi. Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.
- Propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilitatilor necesare investiției.

Se propune amenajarea terenului compus din spații servicii, depozitare, comerț, având suprafața măsurată de 15 578 mp.

Incinta amenajată va fi alcătuită din:

- Zona construibilă în interiorul careia se vor amplasa construcții de industrie, depozitare, servicii;
- drumul din incintă;



- Platforme;  
Parcarea se va face exclusiv pe proprietate.
- Zone verzi amenajate;
- Imprejmuire ;
- Amenajari aferente cum ar fi semnalistica, obiecte edilitare;
- Se vor respecta normele de igiena si PSI

Se propune un regim maxim de inaltime **P; P+1E** ;

Zona de implementare a constructiilor va fi retrasa :

Fata de limitele laterale Sud si Est ale parcelei, constructiile se va retrage cu o distanta de minim H/2, dar nu mai putin 3.00 m . Pe latura de nord se va respecta zona de siguranta de 50 m fata de Autostrada, retragere fata de limita de proprietate pana la zona edificabila 31.70 m.

Regimul de înălțime maxim admis este P,P+1E; H max. coama 9.00 m;

Se vor respecta orice restrictii referitor la retragerea cladirilor propuse fata de retele edilitare sau drumuri, impuse de catre avizatori.

### **Organizare, personal angajat**

In functie de necesitatile tehnologice a halelor/ constructiilor, vor putea fi compartimentate si vor putea avea local zone de supanta.

In zona hale/servicii vor lucra un numar de angajati estimat la 20-30 persoane.

Zona construibila este marcata pe planul de reglementari urbanistice. Restul parcelei va fi rezervat pentru spatii verzi, platforme si parcaje, amenajari complementare zonei de servicii;

### **03.05.02.Indici urbanistici :**

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim 50%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim 0.6

Spatiu verde min. 20 %

Circulatii / platforme 30 %

### **Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională**

<b>BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA</b>				
	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Pasune	26 780	37.5 %	11 202	15.7%
Zona industrie, depozitare, servicii	21 550	30.2%	37 128	52.0%
Cai de comunicatie	16 540	23.2%	16 540	23.2%
Spatii verzi	6 530	9.1%	6 530	9.1%
<b>TOTAL</b>	<b>71 400</b>	<b>100%</b>	<b>71 400</b>	<b>100%</b>



<b>BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 364386</b>				
	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Pasune	15 578	100%	-	-
Depozitare, servicii	-	-	2 000	12.8%
Drum acces, parcar, platforme	-	-	7 229	46.4%
Spatii verzi amenajate	-	-	6 349	40.8%
<b>TOTAL</b>	<b>15 578</b>	<b>100%</b>	<b>15 578</b>	<b>100%</b>

<b>INDICI DE OCUPARE A TERENULUI</b>		<b>PARCELA C.F. nr. 364386</b>
POT	existent	0.0 %
	propus	50.00%
CUT	existent	0.0
	propus	0.6

### **03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Precizăm că toate lucrările de drumuri, platforme, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitățile existente în afara zonei ce face obiectul P.U.Z.

Modalitatea și locul de racord al rețelilor interioare cu cele exterioare face obiectul studiului de soluție.

#### **03.06.01. Alimentarea cu apa**

Bransare la rețea de alimentare cu apă;

#### **03.06.02. Canalizare**

##### **Canalizare menajera**

Bransare la rețea de canalizare menajera ;

##### **Canalizarea pluvială**

Canalizare pluvială există în zonă .

#### **03.06.03. Alimentarea cu energie electrica**

În zona studiată exista rețeaua electrica stradala.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua de distribuție existentă în zonă

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrica sunt constituiti in principal din:

- iluminatul interior, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate si trifazate pentru utilizare generala, instalatiile pentru alimentarea utilajelor din spatiile tehnice ( pompare apa-canal etc.), sistemele de siguranta (antiincendiu, antifracție, control acces, supraveghere, etc.).

#### **03.06.04. Alimentarea cu energie termica**

În zonă există rețea de gaz.



În situații deosebite se pot prevedea și instalații de aer condiționat și climatizare; pentru funcțiunile sezoniere se admite încălzirea cu combustibil solid sau lichid, pe lângă utilizarea surselor alternative ca panourile solare sau energia eoliană.

### **03.06.05. Gospodarie comunală**

Se prevede colectarea în recipiente speciale a deșeurilor menajere respectiv ale celor din domeniul public și ulterior transportul și depozitarea în rampa municipală de gunoi.

Recipienții de 1,1 mc pentru funcțiuni colective, dotări și pentru spațiul public se amplasează în locuri special amenajate prevăzute cu acces carosabil facil și sursă de apă și canalizare menajeră.

De pe aceste platforme amplasate la distanțele date de HGR 101/97 și Ordinul M.S. 536/97 se colectează deșeurile cu autovehicule adecvate de trei ori pe săptămână.

### **03.07. Protecția mediului**

Amplasamentul funcțiunii studiate este într-o zonă special destinată acestui tip de activitate și anume o zonă cu funcțiunea - servicii, depozitare și comerț;

Conform HG 1076/8 iulie 2004 și Anexelor de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism, prin documentații specializate ce se înaintează spre aprobare Agenției de protecția Mediului Arad.

Se va avea în vedere diminuarea până la eliminare a surselor de poluare, prin analiză și măsurile de protecție necesare pentru fiecare tip de poluare în parte, după cum urmează :

#### **03.07.01. Protecția apei :**

Nu se estimează surse de poluare a apelor. Toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – vor fi colectate și deversate în bazin vidanjabil, retenție, înmagazinare.

#### **03.07.02. Protecția solului și a subsolului :**

Nu se estimează surse de poluare a solului, în zonă nu se desfășoară activități astfel încât să se producă gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului.

#### **03.07.03. Protecția aerului :**

Nu se estimează surse de poluare a aerului aferente funcțiunii propuse.

#### **03.07.04. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor :**

Nu se estimează surse peste limita admisă a zgomotului sau vibrațiilor generate de funcțiunea propusă. Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze, este posibilă în zonele cu trafic auto intens – A1- dar se încadrează în limitele legal admise;

#### **03.07.05. Prevenirea producerii riscurilor naturale :**

După identificarea principalelor probleme rezultate din analiza situației existente referitoare la riscurile naturale se vor urmări măsurile de prevenire ce pot fi luate.

#### **03.07.06. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:**

##### **I. Cutremure de pământ:**

**a) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT - procent de ocupare a terenurilor), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic**



**constructiv privind structura de rezistență a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanțele minime obligatorii dintre construcții ;**

Conform Normativului P100-1/2013, zona studiata se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având  $a_g=0,20g$ , perioada de colț  $T_c=0,7$  sec. Județul Arad se află în zona a D, E și F a cutremurelor bănățene de tip intraplacă, cu epicentrul în zona Banloc, Județul Timiș (conform Planului de analiză și acoperire a riscurilor – Județul Arad, 2011 și a normelor metodologice expuse în cadrul continut al legii 575/2001). Cutremurele de pământ, localizate în zona Banat, sunt considerate a doua ca importanță după cea vrânceană, datorită faliilor existente în interiorul plăcilor tectonice.

Conform valorilor de mai sus, ținând seama de valoarea cea mai ridicată a intensității seismice la nivelul teritoriului național este 9 și valoarea cea mai ridicată a coeficientului seismic este 0,32 în PATJ Arad se concluzionează ca teritoriul nu aparține unei zone cu probleme deosebite din punct de vedere al expunerii construcțiilor la riscul seismic. Aradul fiind în zona seismică MKS 7, se încadrează între unitățile administrative teritoriale în care se impune inițierea de măsuri specifice în caz de urgență.

Amplasarea construcțiilor propuse în acest proiect va respecta Normativul P100 și OUG 20/1994, astfel construcțiile se vor conforma în raport cu gradul de seismicitate.

Clasa de importanță III sau IV

Categoria de importanță este „C” sau „D”

**POT (procent de ocupare a terenurilor) nu va depăși 50% și CUT maxim 0.6**

Regim maxim de înălțime P; P+1E;

Zona de implementare a construcțiilor va fi retrasă :

Fata de limitele laterale Sud și Est ale parcelei, construcțiile se va retrage cu o distanță de minim H/2, dar nu mai puțin 3.00 m . Pe latura de nord se va respecta zona de siguranță de 50 m fata de Autostrada, retragere fata de limita de proprietate până la zona edificabilă 31.70 m.

Regimul de înălțime maxim admis este P+1E; H max. coama 9.00 m;

- Sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii va fi format din:
- infrastructura formată din fundații izolate realizate din beton armat și beton simplu
- suprastructura formată din cadre transversale realizate din stâlpi metalici / sau zidărie și stalpi de beton ;
- planșee din beton armat monolit/ sau grinzi metalice, tablă cutată, având rol de cofraj pierdut
- închiderile se realizează din panouri ONDATHERM / sau zidărie cu termosistem ;

**b)precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994, republicată.**

**În proiectarea și construirea antiseismică se vor respecta prevederile actelor normative în vigoare P 100/2013 și Ordonanța Guvernului nr.20/1994, republicată.**

## II. Inundații:

**Delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;**



In concordanta cu legea 575/200, anexa 5, capitolul Unitati administrative teritoriale afectate de inundatii, Municipiul Arad se situeaza la risc de inundatii pe cursuri de apa. In zona studiata nu sunt interdictii de construire.

### **03.07.06.Epurarea preepurarea apelor uzate**

Apele menajere uzate se vor deversa in rețea de canalizare menajera ;

### **03.07.07.Depozitarea controlata a deseurilor**

Depozitare deseurilor menajere generate va fi asigurata in pubele standardizate; se prevede colectarea selectiva pe principalele categorii de deseuri – vegetale, hârtie, sticla, plastic.

Se va asigura contractul cu o firma specializata pentru colectarea corespunzatoare.

Dupa colectare, toate deseurile vor fi transportate la depozitul de deseuri corespunzator de catre o firma specializata.

### **03.07.08.Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari, etc.**

Nu este cazul.

### **03.07.09.Organizarea sistemelor de spații verzi**

Suprafata destinata spatiilor verzi se va amenaja intr-o maniera peisajera decorativa cu valoare ambientala si ornamentala.

### **03.07.10.Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate :**

Nu este cazul.

### **03.07.11.Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana**

Amenajarea peisajera a zonelor publice se va face în tandem cu realizarea investitiei preconizate, urmarind ca la darea in folosinta sa existe in sit vegetatie activa cu rol estetic si de protectie a mediului.

### **03.07.12.Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu este cazul.

### **03.07.13.Eliminarea disfunctionalitatilor**

Nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiunilor existente - propuse;

## **03.08. Obiective de utilitate publica**

Gospodarie comunala - bransamente, subunitati tehnico-edilitare

Cai de comunicatie - comunicarie rutiera si acces in incinta

### **03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publica**

Zona are toate utilitatile necesare unei bune functionari;

Amplasamentul nu se afla in baza de date a patrimoniului arheologic reperat si nu sunt necesare lucrari de descarcare arheologica. Sarcina titularului de investitie este ca, in cazul in care in timpul lucrarilor de decapare sol sau sapatari apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrarile si va avertiza DJC Arad si Primaria asupra descoperirilor, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003

### **03.08.02.Tipuri de proprietate teren**

Incinta este constituita dintr-un teren, proprietate privata, persoana juridica SC WEST STOP SRL . În zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes judetean si national.

### **03.08.03.Circulatia terenurilor**

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt propuse schimburi de teren.





---

## **04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

---

### **04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG**

---

Zona studiata se inscrie in PUZ ca: subzona industrie, depozitare si servicii impreuna cu amenajari aferente, in intravilan. In concluzie prevederile PUZ-ului se incadreaza prevederilor generale pentru functiunile studiate, cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati, inscriindu-se in linia definita prin PUG.

### **04.02. Categoriile principale de interventie, care sustin programul de dezvoltare**

---

**Principalele categorii de intervenție** care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- extinderea de rețele edilitare și drumuri pentru incintă; - in sarcina beneficiarului
- modernizarea circulatiei
- dotări de interes general – prestări servicii, depozitare, comert.- in sarcina beneficiarului

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă și permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

### **04.03. Prioritati de interventie**

---

Realizarea cailor de comunicatie precum si a infrastructurii edilitare vor fi elementele prioritare in demararea investitiei, acestea fiind urmate de amenajarea si dotarea functionala a constructiilor.

### **04.04. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii**

---

Considerand tendințele de dezvoltare în intravilanul mun.Arad, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

### **04.05. Lucrarile de elaborat în perioada urmatoare :**

---

Se vor calibra etapele urmatoare, vizand realizarea zonei edificabile in procent maxim, a infrastructurii edilitare precum si prin faza urmatoare de proiectare (DTAC) se va avea in vedere echilibrul intre personalizarea dezvoltarii parcelei si mentinerea unei unitati si calitati urbanistice si arhitecturale a zonei.

intocmit,  
arh. GOLBAN Nicoleta

sef proiect  
arh. CRAINIC Paul-Dorin