

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – “DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE”
Amplasament:	jud. Arad, intravilan mun. Arad CF nr. 310347 si 310308 Arad si extravilan mun. Arad CF nr. 324922, 332258 si 312962 Arad
Beneficiar:	SPEED LINE IMPEX s.r.l.
Faza:	Studiu de Oportunitate
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	383/2025
Data elaborarii:	iulie 2025

1.2. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii are o suprafata totala de **34.020 mp conf CF si 34.027 conf. masuratori** si este compus din imobilele teren care se identifica dupa cum urmeaza:

nr. crt.	C.F. nr. (Arad)	Suprafata conf. CF (mp)	Suprafata masurata (mp)	Proprietar	Intravilan / Extravilan	cat. teren
1	310347	2.876 mp	2.883 mp	Holczingher Dragos	intravilan	arabil
2	310308	144 mp	144 mp	Holczingher Dragos	intravilan	arabil
3	324922	7.800 mp	7.800 mp	SPEED LINE IMPEX s.r.l.	extravilan	arabil
4	332258	9.200 mp	9.200 mp	SPEED LINE TRUCK SERVICE s.r.l.	extravilan	arabil
5	312962	14.000 mp	14.000 mp	SPEED LINE TRUCK SERVICE s.r.l.	extravilan	arabil
	TOTAL	34.020 mp	34.027 mp			

Imobilele teren sunt libere de constructii.

In extrasele de carte funciara aferente imobilelor sunt urmatoarele inscrieri privitoare la sarcini:

nr. crt.	C.F. nr. (Arad)	Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini
1	310347	Intabulare, drept de SERVITUDE de trecere cu piciorul sau cu orice mijloace de transport asupra imobilului de sub A1 in favoarea

		imobilului inscris in cf 310360 Arad • Intabulare, drept de SERVITUDEDE TRECERE CU PICIORUL SAU CU ORICE MIJLOACE DE TRANSPORT asupra imobilului inscris sub A.I in favoarea imobilului inscris in CF nr. 310349 Arad • Intabulare, drept de SERVITUTETRECERE CU PICIORUL SAU CU ORICE MIJLOACE DE TRANSPORT asupra imobilului inscris sub A.I in favoarea imobilului inscris in CF nr. 310339 Arad • se noteaza declaratia autentificata sub nr. 2308/23.08.2022 de notar public Morariu Patriciu Ion, privind recunoasterea dreptului de trecere in conditiile art. 617-622 Cod civil • se noteaza declaratia autentificata sub nr. 2310/23.08.2022 de notar public Morariu Patriciu Ion, privind recunoasterea dreptului de trecere in conditiile art. 617-622 Cod civil
2	310308	• Se noteaza declaratia autentificata sub nr. 2310/23-08-2022 de not. pb. Morariu Patriciu Ion, privind recunoasterea dreptului de trecere in conditiile art. 617-622 N.C.C., in favoarea imobilelor situate in municipiul Arad, f.n., Zona I-Arad-Centura Nord DN 7, km 541+150 inscrise in C.F. nr. 349497 a localitatii Arad, nr. cadastral 349497, 349497-C1, 349497 -C2, 349497-C3, 349497-C4,349497-C5, in C.F. nr. 310322 a localititii Arad, nr. Cadastral 310322, in C.F. nr. 310330 a localitatii Arad, nr. cadastral 310330, in C.F. nr. 310333 a localitatii Arad, nr. cadastral 310333, in C.F. nr.310340 a localittatii Arad, nr. Cadastral 310340, in C.F. nr.324922 Arad, nr. cadastral 324922, in C.F. nr. 348291 a localitatii Arad, nr. cadastral 348291, in C.F. nr.349543 a localitatii Arad, nr. Cadastral 349543, in C.F. nr. 349904 a localitatii Arad, nr. cadastral 349904 si in C.F.nr.350003 a localitatii Arad, nr. cadastral 350003. • Se noteaza declaratia autentificata sub nr. 2308/23-08-2022 de not. pb. Morariu Patriciu Ion, privind recunoasterea dreptului de servitute legala de trecere asupra terenurilor, in vederea realizarii retelelor edilitare, respectiv introducerea conductelor de apa, gaz sau altele asemenea, a canalelor si a cablurilor electrice, subterane ori aeriene, dupa caz, precum si a oricaror alte instalatii sau materiale, in favoarea imobilelor invecinate, situate in municipiul Arad, f.n., Zona I-Arad-Centura Nord DN 7, km 541+150, jud.Arad, inscrise in C.F. nr. 349497 Arad, nr. cadaslral 349497, 349497-C1, 349497-C2, 349497-C3, 349497- C4, 349497-C5, in C.F. nr. 310322 Arad, nr. cadastral 310322, in C.F. nr. 310330 Arad, nr. cadastral 3'10330, in C.F. nr.310333 Arad, nr' cadastral 310333, in C.F. nr. 310340 Arad, nr. cadastral 310340, in C. F. nr. 324922 Arad, nr.

		cadastral 324922, in C.F. nr. 348291 Arad, nr. cadastral 348291, in C.F. nr. 349543 Arad, nr. cadastral 349543, in C F. nr'. 349904 Arad, nr. cadastral 349904 si in C.F.nr.350003 Arad, nr. cadastral 350003.
3	324922	- Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1800000 EUR, si celelalt obligatii de plata aferente creditului asupra proprietatii, asupra imobilului precum si asupra constructiilor, imbunatatirilor, accesoriilor si amelioratiunilor aduse imobilului si ipoteca mobiliara asupra tuturor chiriilor sau arenzilor prezente si viitoare produse de Imobil precum si asupra indemnizatiilor platite in temeiul contractelor de garantare/ asigurare cu privire la plata acestor chirii sau arenzi, in favoarea UniCredit Bank S.A. prin Sucursala Avram Iancu Arad, in favoarea UNICREDIT BANK S.A. - se noteaza declaratia autentificata sub nr. 759 din 26.08.2022 de Todor Dan privind recunoasterea dreptului de uz si servitute in favoarea : E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.
4	332258	- Intabulare, drept de SERVITUDE de trecere, continuu, perpetuu, aparent, neintrerupt si permanent cu piciorul si cu autovehiculele precum si pentru realizarea retelelor edilitare, respectiv introducerea conductelor de apa, gaz sau altele asemenea, a canalelor si a cablurilor electrice, subterane ori aeriene, dupa caz, precum si a oricaror alte instalatii sau materiale asupra suprafetei de 178 mp, marcati prin punctele 1,2,3,4,5,6,7,8,9, conform schitei anexe, in favoarea urmtoarelor imobile: imobilul inscris in C.F.nr.349497 a localitatii Arad, cu nr.cadastral 349497 ; imobilul inscris in C.F.nr. 310322 a localitatii Arad, cu nr.cadastral 310322; imobilul inscris in C. F.nr.348291 a localitatii Arad, cu nr.cadastral 348291, LOT 2; imobilul inscris in C.F.nr.349904 a localitatii Arad, cu nr.cadastral 349904, parcela LOT 1; imobilul inscris in C.F.nr.350003 a localitatii Arad, cu nr. cadastral 350003, parcela LOT 1, proprietatea numitei Societatea SPEED LINE IMPEX S.R.L. - Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:400000 EUR si celelalte obligatii de plata aferente creditului in favoarea UNICREDIT BANK S.A. PRIN SUCURSALA IOAN SLAVICI. - se noteaza IPOTECA MOBILIARA asupra tuturor chiriilor sau arenzilor prezente si viitoare produse de imobil si indemnizatiilor platite in temeiul contractelor de garantare/asigurare cu privire la si in legatura cu plata acestor chirii sau arenzi, in favoarea UNICREDIT BANK S.A. Sucursala Ioan Slavici

5	312962	- Intabulare, drept de SERVITUTE, de trecere, cu titlu gratuit, continuu, perpetuu, aparent, neintrerupt si permanent cu piciorul si cu autovehiculele precum si pentru realizarea retelelor edilitare, respectiv introducerea conductelor de apa, gaz sau altele asemenea, a canalelor si a cablurilor electrice, subterane ori aeriene, dupa caz, precum si a oricaror alte instalatii sau materiale asupra suprafetei de 178 mp, marcati prin punctele 1,2,3,4,5,6,7,8,9, conform schitei anexe, parte integranta din prezentul act, din imobil si a dreptului de servitute de trecere cu piciorul si autovehiculele asupra acestuia in favoarea urmatoarelor imobile: imobilul inscris in C.F.nr.349497 a localitatii Arad, cu nr.cadastral 349497, constand din suprafata de 5.411 mp teren intravilan, imobilul inscris in C.F.nr.310322 a localitatii Arad, CF vechi nr.78791, cu nr.cadastral 310322, cadastral vechi nr. 14752, constand din suprafata de 2.679 mp teren intravilan, imobilul inscris in C.F.nr.318291 a localitatii Arad, cu nr.cadastral 348291, LOT 2, constand din suprafata de 2.141mp teren intravilan, imobilul inscris in C.F.nr.349904 a localitatii Arad, cu nr.cadastral 349904, parcela LOT 1, constand din suprafata de 6.768 mp teren extravilan, imobilul inscris in C.F.nr.350003 a localitatii Arad, cu nr.cadastral 350003, parcela LOT 1, constand din suprafata de 4.104 mp teren extravilan, proprietatea numitei Societatea SPEED LINE IMPEX S.R.L. - Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:400000 EURsi celelalte obligatii de plata aferente creditului in favoarea UNICREDIT BANK S.A. PRIN SUCURSALA IOAN SLAVICI - se noteaza ipoteca mobiliara asupra tuturor chiriilor sau arenzilor prezente si viitoare produse de imobil, precum si asupra indemnizatiilor platite in temeiul contractului de garantare/asigurare cu privire la plata acestor chirii sau arenze in favoarea UNICREDIT BANK S.A. PRIN SUCURSALA IOAN SLAVICI - se noteaza declaratia autentificata sub nr. 278 din 06.03.2025 de Notar Public Morariu Patriciu Ion in favoarea RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
	TOTAL	34.020 mp

Zona propusa spre reglementare are o suprafata de 34.027 mp conform masuratori si are urmatoarele vecinatati:

Nord – teren curti-constructii in intravilan, proprietate privata - CF nr. 308290, 349497, 348291, 310349, 310339, 310322, 310330, 310340, 310333 Arad;

Est – drum De 1900;



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

383/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT
SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE
SI DE DEPOZITARE”
SPEED LINE IMPEX s.r.l.

Sud – teren arabil in extravilan, proprietate privata - CF nr. 353936 Arad;

Vest – HCN 1897/4;

Zona studiata insumeaza o suprafata de **175.000 mp** si cuprinde urmatoarele vecinatati ale terenului propus spre reglementare:

Nord – terenuri arabile in extravilan;

Est – zona functionala vecina cu parcelele propuse spre reglementare;

Sud – prima zona functionala aflata la sud de drumul de exploatare De 1939/2;

Vest – prima zona functionala aflata la vest de drumul european E68.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza continuitatea drumurilor existente in zona pentru asigurarea accesibilitatii la noile parcele, extinderea retelelor de utilitati si amenajarea accesurilor in incinta.

1.3. Folosinta actuala a amplasamentului analizat

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 5 imobile, din care 2 imobile aflate in intravilanul mun. Arad si 3 imobile in extravilanul acestuia, avand categoria de folosinta: teren arabil. Conform extrase de carte funciara, terenurile sunt libere de constructii. Partial pe terenul avand CF nr. 324922 Arad sunt amplasate panouri fotovoltaice pe structura de sustinere metalica (constructie provizorie), in baza Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, art. 11, alin 1, lit. g).

Terenul se afla in partea de est a mun. Arad, in apropierea drumului european E68, intr-o zona dezvoltata cu constructii de servicii si depozitare.

Amplasamentul este format din 5 imobile cu o forma dreptunghiulara, dezvoltate pe directia vest-est.

Momentan, accesul carosabil la incinta nu este reglementat.

Cotele de nivel in arealul parcelei studiate oscileaza intre 110.70 NMN si 111.70 NMN.

Terenul este traversat pe directia nord-sud de o linie electrica aeriana LEA 400kV care genereaza o zona de protectie de 37,5 m de o parte si de alta a axului liniei electrice.

1.4. Prevederile PUG-ului in vigoare pentru amplasamentul analizat

Conform **certificatului de urbanism nr. 928/16.06.2025** emis de Primaria Municipiului Arad, prin PUG Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 588/2023, parte din amplasament este incadrat in extravilanul localitatii si nu exista reglementari urbanistice pentru acele parcele. Cele 2 parcele, avand CF nr. 310347 si 310308 Arad, care se afla in intravilanul mun. Arad, au fost reglementate prin documentatia de urbanism aprobata cu HCLM Arad nr. 6/22.01.2009 pentru functiunea cai de comunicatie – drum.

Conform PUG al Mun. Arad, aflat in faza de consultare Etapa VI, incinta propusa spre reglementare se afla intr-o zona propusa spre urbanizare, cu functiunea de activitati economice tertiare propuse.

Reglementarile urbanistice in vederea autorizarii investitiei vor fi stabilite prin documentatia de urbanism PUZ care se va elabora.

Totodata **amplasamentul figureaza in:**



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

383/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT
SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE
SI DE DEPOZITARE”
SPEED LINE IMPEX s.r.l.

- zona de protectie a liniei electrice aeriene LEA 400kV de 37,5 m de o parte si de alta a axului liniei electrice.

- zona de protectie a canalului de desecare HCN 1897/4, respectiv de 2,5 m fata de partea superioara a taluzului canalului.

- zona de servitute aeronautica civila a Aeroportului Arad.

Amplasamentul nu este situat in zona inundabila si nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate.

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la rezolvarea disfunctionalitatilor privind accesul la noile parcele propuse, dotarea tehnico-edilitara, reglementarea accesurilor pe fiecare parcela cu functiune servicii/comert, unitati industriale si depozitare si reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inaltimi maxime etc.).

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea intocmi numai dupa aprobarea documentatiei de urbanism si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul se afla intr-o zona propusa spre urbanizare, cu activitati economice tertiare propuse. Este incadrat de urmatoarele zone functionale: terenuri arabile in extravilan (la Sud), cai de comunicatie – drum de exploatare (la Est), terenuri cu functiune servicii/depozitare (la Nord) si canal de desecare (la Vest).

1.5. Prezentarea intentiei investitorului – operatiuni propuse

SPEED LINE IMPEX S.R.L., in calitate de initiator, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea dezvoltarii unei zone mixte pentru servicii/comert, unitati industriale si de depozitare.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ este reglementarea din punct de vedere urbanistic, dupa cum urmeaza:

- asigurarea accesului la teren, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate, prin realizarea unor noi drumuri locale;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.
- stabilirea conditiilor de parcelare;
- alte reglementari specifice zonei si functiunilor propuse pe amplasament.

Prin prezenta documentatie se propun 2 zone functionale, si anume:

Zona Cai de comunicatie terestra:

– drum local, in suprafata de aprox. 6.379 mp, amplasat la limita vestica si nordica a incintei;

– teren rezervat pentru viitoare largire a drumului de exploatare De1900, aflat la est de incinta, in suprafata de aprox. 242 mp;

Zona servicii/comert, unitati industriale si/sau depozitare, reprezentata de min. 1 parcela si maxim 4 parcele.

Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

383/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT
SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE
SI DE DEPOZITARE”
SPEED LINE IMPEX s.r.l.

- suprafata minima a parcelelor va fi de 4.000 mp
- latimea minima a frontului stradal al parcelelor (spre drumul nou poprus – Parcela 1) va fi de 65 m.

Pe parcela/parcelele cu functiunea servicii/comert, unitati industriale si depozitare se vor realiza constructii cu un regim de inaltime maxim P+2E, inaltime la cornisa/atic max. 15 m, care sa adaposteasca functiuni pentru servicii/comert, unitati industriale si/sau depozitare (ex. hale pentru depozitare sau servicii, Peco tiruri, service auto, parcare securizata, cladiri administrative, de prezentare, de paza) in suprafata de maxim 50% din suprafata parcelei.

Totodata se va asigura amenajarea accesului pe parcele si realizarea platformelor carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica), elemente de publicitate si signalistica, imprejmui, pe fiecare parcela cu functiunea servicii/comert, unitati industriale si/sau depozitare in parte, astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

In zona de protectie a liniei electrice aeriene 400kV nu se vor amplasa constructii. In aceasta zona se va amenaja zona verde de incinta.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza extinderea drumului de interes local si a retelelor tehnico-edilitare, dupa caz si amenajarea accesurilor pe parcele din drumul propus. Aceste interventii vor viza imobilele cu CF nr. 366861, 366862, 353936, 312962, 332258, 324922, 310308 si 310347 Arad, proprietati private persoane fizice si juridice.

Prin realizarea investitiei, **zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta propunerile de dezvoltare propuse prin noul PUG al Mun. Arad, aflat in faza de consultare inainte de demararea Etapei VI aferente proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic General Arad,** prin schimbarea destinatiei terenului din teren arabil in extravilan in teren cu **functiunea de activitati economice tertiare propuse.**

1.6. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti propuse

Categoriile functionale ale dezvoltarii. Functiunea solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate se prezinta dupa cum urmeaza:

- 1. Zona servicii/comert, unitati industriale si depozitare** – constructii pentru servicii - comert, unitati industriale nepoluante, depozitare, logistica, statie distributie carburanti, service auto, parcare securizata, cladiri administrative, de prezentare, de paza – max. 50% din suprafata parcelei, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcare, inclusiv amenajari tehnico-edilitare, elemente publicitare si de signalistica, spatii verzi amenajate de incinta, imprejmui.
- 2. Zona cai de comunicatie rutiera** – drumuri propuse cu prospect stradal cuprins intre 8 m si 12 m cu urmatoarele utilizari: parte carosabila, trotuare, sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare, bransamente, toate prevazute in varianta de amplasare subterana, spatii verzi de aliniament, locuri de parcare publice, accesuri auto si pietonale pe proprietate, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu; teren rezervat largirii prospectului stradal al De 1900.

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 34.027 mp				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN cu functiunea Zona activitati economice tertiare conform pug arad in curs de elaborare etapa VI	31.000	91,10%	0	0.00%
TEREN ARABIL IN INTRAVILAN – cu PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 6/22.01.2009 „ Construire parc comercial Zona 1 Centura Nord DN 7 – km. 541, cu functiunea Cai de comunicatie - drum	3.027	8,90%	0	0.00%
ZONA MIXTA – COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE	0	0.00%	27.406	80,54%
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - DRUM	0	0.00%	6.379	18,75%
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – TEREN REZERVAT PENTRU LARGIREA ULTERIOARA A DRUMULUI DE EXPLOATARE De 1900	0	0.00%	242	0,71%
TOTAL GENERAL	34.027 mp	100%	34.027 mp	100%

Servituti.

La acest moment, in extrasele de carte funciara CF nr. 366861 Arad, 366862 Arad si 353936 Arad, in proprietatea DOLLY TRANS COMPANY S.R.L., este notata servitute de trecere in conditiile art. 617-622 Cod civil, in favoarea imobilelor inscrise in cartea funciara nr. 310347 Arad, 310308 Arad si 324922 Arad.

Se pastreaza servitutiile actuale.

Se va nota servitute de trecere in aceleasi conditii si in favoarea imobilelor inscrise in cartea funciara nr. 332258 Arad si 312962 Arad.

1.7. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

Dotari de interes public. Prin prezentul studiu, sunt propuse noi obiective de utilitate publică, și anume: drum de interes local, cu latimea profilului stradal între 8 m și 12 m.

Parcela propusa cu functiunea cai de comunicatie rutiera va afecta urmatoarele parcele:

Nr. crt.	Nr. C.F. (Arad)	Proprietar parcela	Suprafata parcela
1.	366861	DOLLY TRANS COMPANY s.r.l.	268 mp
2.	366862	DOLLY TRANS COMPANY s.r.l.	556 mp
3.	353936	DOLLY TRANS COMPANY s.r.l.	6.000 mp
4.	312962	SPEED LINE TRUCK SERVICE s.r.l.	14.000 mp
5.	332258	SPEED LINE TRUCK SERVICE s.r.l.	9.200 mp
6.	324922	SPEED LINE IMPEX s.r.l.	7.800 mp
7.	310308	Holczingher Dragos	144 mp
8.	310347	Holczingher Dragos	2.883 mp

Suprafata de teren alocata din suprafata totala a incintei propuse spre reglementare, pentru functiunea cai de comunicatie rutiera – drum va fi de aprox. 6.379 mp.

Se va rezerva teren pentru o viitoare largire a drumului de exploatare De1900, aflat la est de incinta, in suprafata de aprox. 242 mp;

Suprafata de teren alocata pentru functiunea cai de comunicatie rutiera – drum de interes local, din terenul aflat in proprietatea DOLLY TRANS COMPANY s.r.l., **cuprins in zona studiata**, va fi de 979 mp.

Circulatie si asigurarea accesurilor. Momentan, accesul carosabil la incinta nu este reglementat.

Se propune realizarea unui drum, cu un profil stradal cuprins între 8 m și 12 m care afecteaza parcelele cu CF nr. 366861, 366862, 353936, 312962, 332258, 324922, 310308 si 310347 Arad.

Drumul de interes local propus se va racorda la De 1939/1 si De1939/2 aflate la sud de incinta propusa spre reglementare si la De 1900, aflat la est de incinta.

Strada nou propusa va avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate min. 8 m, pe tronsonul nord-sud si min. 12 pe tronsonul vest-est. Partea carosabila va avea o latime de min. 7,00 m prevazuta pana la finisaj asfaltic, cu 2 benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Strada va fi dotata cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stalpi alimentati prin fir subteran si dotati cu lampi tip LED, retea pentru energie electrica, retea pentru apa si canalizare, toate prevazute in varianta de amplasare subterana. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament între partile carosabile si limitele de proprietate ale parcelor.

Gabaritele cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118-1/2025 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri, ambulantei si serviciului de salubritate al mun. Arad.



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

383/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT
SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE
SI DE DEPOZITARE”
SPEED LINE IMPEX s.r.l.

Costul tuturor lucrărilor aferente realizării drumurilor de interes local propuse, care deservesc direct obiectivele propuse, și amenajării accesurilor pe parcele din drumurile existente și propuse va fi suportat de către initiatorul/beneficiarul PUZ-ului.

Parcaje. Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 și HCL Mun. Arad nr. 187/2024 privind numărul minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Propunerea respectă cerințele stabilite prin HCLM Arad nr.187/2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare.

- Pentru construcțiile comerciale/servicii vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

și/sau

- Pentru construcțiile de depozitare/logistică vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfasurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfasurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfasurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață 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.

Procent minim de spații verzi pentru incintă reglementată. Vor fi asigurate spații verzi amenajate de incintă în suprafață de **minim 20%** din suprafața fiecărei parcele cu funcțiunea servicii/comert, unități industriale și/sau depozitare, conform H.C.L.M. Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad. Zonele verzi amenajate se vor realiza cu prioritate în cadrul zonei de protecție a liniei electrice aeriene 400 kV care traversează amplasamentul.

În cadrul parcelei cu funcțiunea cai de comunicație terestră – drum de interes local, se va realiza zona verde de aliniament cu lățimea min. 1 m, cel puțin pe o parte a drumului.

Echiparea tehnico-edilitară.

Situația existentă:

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare existente în zona însă dispune în apropiere de rețele de apă, canalizare, energie electrică în sistem centralizat.

Situația propusă:



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

383/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT
SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE
SI DE DEPOZITARE”
SPEED LINE IMPEX s.r.l.

1. **Alimentarea cu apa potabila** – se va realiza prin bransament la reseaua de apa potabila a localitatii, in concordanta cu solutia tehnica ce va fi emisa de administratorul retelei.
2. **Canalizarea menajera** – se va realiza prin racord la reseaua de canalizare a localitatii, in concordanta cu solutia tehnica ce va fi emisa de administratorul retelei.
3. **Canalizarea pluviala** – apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi colectate intr-un bazin de retentie ape pluviale, care vor fi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi si/sau vor fi deversate in canalele aflate in vecinatatea amplasamentului. Apele pluviale provenite de pe acoperisul cladirilor propuse sunt considerate ape conventional curate si vor fi dirijate inspre spatiile verzi din incinta.
4. **Alimentarea cu agent termic** – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum aeroterme electrice, pompa de caldura.
5. **Alimentarea cu energie electrica** – va fi asigurata prin bransament la reseaua de energie electrica din zona in concordanta cu solutia tehnica ce va fi stabilita de administratorul retelei.
6. **Alimentarea cu gaze naturale** – nu este cazul.
7. **Gospodarie comunală** – se vor prevedea platforme gospodaresti pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al municipiului Arad, pe fiecare parcela in parte. In cazul rezultarii unor deseuri speciale in urma activitatii specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

1.8. Capacitatile de transport admise

In faza de executie a investitiei vor fi transportate volume de material din excavari pentru realizarea fundatiilor.

In timpul exploatarii investitiei, circulatia se va desfasura preponderent cu autoturisme si cu autocamioane care vor ajunge si la gabarite de max. 40 tone, cu o frecventa medie.

Se vor respecta prevederile legale privind drumurile publice - OG 43/1997 privind regimul drumurilor, actualizata.

2. INDICATORII PROPUȘI

2.1. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)

POT min = 20,00 %
CUT min = 0,20
Regim de inaltime: P
POT max = 50,00 %
CUT max = 1,50



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

383/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT
SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE
SI DE DEPOZITARE”
SPEED LINE IMPEX s.r.l.

Regim de inaltime: **max. P+2**

Hmax cornisa/atic = **15,00 m**

2.2. Reglementari de principiu propuse

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de constructibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Conceptul propus.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – Cai de comunicatie rutiera – drum de interes local: cladirile pentru comert/servicii, unitati industriale si de depozitare, pot fi amplasate la minim 5 m fata de frontul stradal al parcelei/parcelor propuse.

Fata de limitele laterale de proprietate (limita vestica si estica a incintei): cladirile pentru comert/servicii, unitati industriale si de depozitare, vor fi amplasate la o distanta de minim jumatate din inaltimea constructiilor, dar nu mai putin de 5 m fata de limitele vestica si estica de proprietate.

Fata de limitele laterale de proprietate a doua parcele adiacente, cladirile pentru comert/servicii, unitati industriale si de depozitare, vor fi amplasate cu respectarea Codului Civil si a Normativului de siguranta la foc a constructiilor: P118-1/2025.

Nu se permite realizarea constructiilor in zona de constructibilitate a liniei electrice aeriene 400 kV care traverseaza amplasamentul.

Fata de limita posterioara de proprietate (limita sudica): cladirile pentru comert/servicii, unitati industriale si de depozitare, pot fi amplasate la minim 5 m fata de limita de proprietate.

Regim de inaltime: max. P+2. Hmax cladiri = 15,00 m.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, respectandu-se concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor: P118-1/2025.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Imprejmuiri la frontul stradal –transparent sau opac, Hmax. = 2,20 m. Imprejmuiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,20 m.

Indicatori urbanistici: POT max. = 50%, CUT max. = 1,50.

3. MODUL de INTEGRARE a INVESTITIEI in ZONA

Propunerea contribuie la incheierea fondului construit din zona periferica aflata in curs de dezvoltare, in concordanta cu strategia de dezvoltare a Municipiului Arad.

Avand in vedere zonele functionale care incadreaza amplasamentul, este asigurata compatibilitatea functiunilor in concordanta cu prevederile RGU actualizat, aprobat prin HG 525/1996.

Totodata, solutia propusa va avea in vedere ca accesul la toate celelalte proprietati invecinate sa nu fie ingreunat sau stingherit.

4. CONSECINTE ECONOMICE si SOCIALE la NIVELUL U.T.R. si a LOCALITATII

Prin realizarea investitiei, **zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta cu propunerile de dezvoltare propuse prin noul PUG al Mun. Arad,**



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

383/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT
SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE
SI DE DEPOZITARE”
SPEED LINE IMPEX s.r.l.

aflat in faza de consultare inainte de demararea Etapei VI aferente proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic Genreal Arad, prin schimbarea destinatiei terenului din teren arabil in extravilan in teren cu **functiunea servicii/comert, unitati industriale si/sau depozitare.**

Astfel, un teren viran va fi valorificat si integrat prin realizarea unor constructii in regim de inaltime max. P+2E care sa adaposteasca functiuni pentru servicii/comert, unitati industriale si/sau depozitare, cu amenajarile aferente: platforme carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica) astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

Acest fapt contribuie inclusiv la dezvoltarea activitatii economice intreprinse actualmente de catre beneficiar.

Concretizarea intentiei investitorului va crea noi locuri de munca si se vor plati taxe si impozite la bugetul local inclusiv pe constructiile propuse.

Intentia investitorului nu presupune interventii cu efect negativ asupra peisajului natural si antropic, data fiind locatia aleasa si vecinatatile terenului.

5. CATEGORIILE de COSTURI ce vor fi SUPTATE de INVESTITORII PRIVATI

Toate costurile pentru implementarea si realizarea investitiilor necesare in vederea dezvoltarii coerente a zonei propusa spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat. Acesta va asigura finantarea cheltuielilor pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice, pentru realizarea investitiei propriu-zise, pentru asigurarea utilitatilor si a cheltuielilor de exploatare.

6. CATEGORIILE de COSTURI ce vor CADEA in SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Nu vor fi costuri pe care sa le suporte administratia publica locala.

Pentru dezvoltarea acestui proiect de investitii, dezvoltatorul privat suporta si preia toate costurile pentru realizarea accesului pe proprietate, realizarea echiparii tehnico-edilitare, precum si orice alte amenajari impuse pentru corecta functionare a incintei.

7. PROPUNERI PRIVIND METODE de INFORMARE si CONSULTARE a PUBLICULUI

Informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va realiza in concordanta cu Ordinul 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 si a Regulamentului local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Pentru informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afisaj continand intentiile beneficiarului, pe limita de proprietate vestica a incintei reglementate, inspre domeniul public, drumul national DN7.

Documentatia Studiu de oportunitate P.U.Z. si R.L.U. – “DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE”, continand piese scrise si desenate, va putea fi consultata la Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente din cadrul Primariei Municipiului Arad, in intervalul orarului de functionare.



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

383/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT
SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE
SI DE DEPOZITARE”
SPEED LINE IMPEX s.r.l.

In cazul obtinerii avizului de oportunitate, se va repeta aceeaasi procedura in etapa de elaborarea a propunerilor PUZ si RLU aferent cu privire la documentatia aferenta care se va inainta spre analiza la Primaria Municipiului Arad.

Documentatia se va introduce in circuitul de avizare dupa ce s-a asigurat un consens din partea tuturor partilor implicate si afectate asupra propunerilor.

7. PROPUNEREA PRIVIND ETAPIZAREA INVESTITIEI

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Realizare drum de utilitate publica, in vederea realizarii accesului la noile parcele;
- b) Extindere utilitati.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Realizare drum de utilitate publica, in vederea realizarii accesului la noile parcele;
- b) Amenajare acces la parcele din drumul de utilitate publica propus;
- c) Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine, proprietate privata;
- d) Amenajare dotari tehnico-edilitare;
- e) Realizare cladiri pentru servicii, comert, unitati industriale si/sau depozitare;
- f) Amenajare alei si platforme carosabile si pietonale de incinta;
- g) Amenajare zone verzi.

Operatiunile pentru implementarea investitiei, prezentate in ordinea etapelor necesar de urmat in cazul aprobarii documentatiei de urbanism, constau in:

Etapa	Denumire lucrare	Investitor/Finantator
Etapa I	Aprobarea in Consiliul Local al Mun. Arad a prezentei documentatii PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE"	-
Etapa II	Operatiuni de parcelare	
Etapa III	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea construirii obiectivului DRUM de interes local din cadrul documentatiei "DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE"	SPEED LINE IMPEX S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa IV	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea construirii obiectivelor pe parcelele cu functiunea COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE din cadrul documentatiei "DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE" și pentru acces carosabil pe parcele, extinderi și	SPEED LINE IMPEX S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

383/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT
SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE
SI DE DEPOZITARE”
SPEED LINE IMPEX s.r.l.

	racorduri rețele tehnico-edilitare, după caz.	
Etapa V	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea realizării DRUMULUI de interes local.	SPEED LINE IMPEX S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea construirii obiectivelor pe parcelele cu funcțiunea COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE	
Etapa VI	Recepția la terminarea lucrărilor pentru realizarea DRUMULUI de interes local.	SPEED LINE IMPEX S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VII	Recepția la terminarea lucrărilor pentru construirea obiectivelor pe parcelele cu funcțiunea COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE.	SPEED LINE IMPEX S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VIII	Declararea în vederea impunerii la organele fiscale locale – nu mai târziu de 15 zile de la dat expirării A.C. – și întabularea în Cartea Funciară, după caz, a lucrărilor recepționate la etapa VI si VII	SPEED LINE IMPEX S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

8. JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTITIILOR SOLICITATE

Realizarea investiției contribuie la încheierea fondului construit al Mun. Arad într-o zonă cu potențial de dezvoltare. Zona propusă spre reglementare se va dezvolta în concordanță cu propunerile de dezvoltare propuse prin noul PUG al Mun. Arad, aflat în faza de consultare înainte de demararea Etapei VI aferente proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic General Arad, prin schimbarea destinației terenului din teren arabil în extravilan în teren cu funcțiunea servicii/comert, depozitare.

Totodată, bugetul local al municipiului va beneficia de venituri suplimentare datorită activităților economice care se vor desfășura pe amplasament, pe lângă taxe și impozite pe clădiri.

Atractivitatea și oportunitatea se confirmă și prin buna legătură de care beneficiază amplasamentul cu arterele de circulație, spațiile verzi și zonele de servicii din proximitate.

Datorită poziției și orientării amplasamentului, zonelor funcționale înconjurătoare, posibilitatea asigurării facile a acceselor în incintă și a dotării acestora cu utilități, nu va exista un impact negativ asupra vecinătăților.

Aceste aspecte justifică oportunitatea realizării investiției solicitate.

Specialist cu drept de semnatura RUR,

Intocmit,

Arh. Dorian BALOGH

arh. Andreea TUȚU