

## MEMORIU TEHNIC - EXPLICATIV

---

### 01. OBIECTUL PROIECTULUI

- Denumirea proiectului: **”PUZ si RLU – ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE, SERVICII, DEPOZITARE, LOGISTICĂ”**
- Amplasament: **Jud. Arad, Municipiul Arad,  
C.F. nr. 330197, 330207, 330488, 330489, 330497,  
330500, 330493 și 330492 Arad**
- Beneficiar: **CIACHIR MIHNEA-ADRIAN**
- Proiectant general: **S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L  
TIMIȘOARA, STR. NORMA, NR. 4, JUD. TIMIȘ  
TELEFON: 0757 916 351**
- Faza de proiectare: **P.U.Z.**
- Data: **IULIE 2024**

### 02. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE.

Prezenta documentație de urbanism a fost realizată în urma solicitării beneficiarului **CIACHIR MIHNEA-ADRIAN**, în calitate de proprietar al terenurilor, conform extraselor C.F. 330197, 330207, 330488, 330489, 330497, 330500, 330493 și 330492 Arad, atașate la prezenta documentație, și ca inițiator al prezentei solicitări, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării de **ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE, SERVICII, DEPOZITARE, LOGISTICĂ**. Terenurile au o suprafață de 297156,00mp conform extraselor C.F.

Elaborarea acestei documentații are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1207 din 26.07.2024, eliberat de către Municipiul Arad, județ Arad.

Prin această documentație este propusă o zonă de industrie nepoluantă, producție, servicii, depozitare, logistica. Totodată, această documentație prevede și rezervarea suprafețelor de teren necesare acceselor, conectarea acestora la circulațiile existente și realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

**Zona studiată** cuprinde preponderent terenuri aflate în extravilan..

**Incinta reglementată** alături de terenurile aflate în proprietatea beneficiarului se adaugă și drumurile de exploatare existente. Suprafața totală a **incintei reglementate** este de 297156,00 mp, va cuprinde terenurile domnului **CIACHIR MIHNEA-ADRIAN**, conform extraselor C.F. nr. 330197, 330207, 330488, 330489, 330497, 330500, 330493 și 330492 Arad.

Intervențiile din afara incintei se referă la racorduri la rețelele edilitare.

Se vor extinde rețelele edilitare existente în zonă pentru a deservi viitoarele construcții propuse.

Aceste terenuri sunt prevăzute a fi lotizate în 4 parcele distincte, ce vor deservi zona industrială nepoluantă, producție, servicii, depozitare, logistică precum și zone verzi amenajate.

### 03. INDICATORII PROPUȘI

**Conform cerințelor beneficiarilor pe terenurile supuse reglementărilor se dorește realizarea a doua zone cu funcțiuni diferite:**

Zona ZISDL - Zonă Industrie nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică

Zona Cc - Zonă căi de comunicație

**Zona ZISDL:** va cuprinde industrie nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică, este compusă din 4 parcele, parcela nr. 1, 2, 3 și parcela nr. 4 pentru care se propun următorii indici urbanistici:

**P.O.T. max. propus = 60,00%**

**C.U.T. max propus = 1,8**

**H. max. = 20,00 m**

**Spatii verzi = min. 20%**

**P+2E**

Se propune reglementarea unei zone industriale nepoluantă, zona de producție, servicii depozitare și logistică, cu amenajările aferente, în vederea autorizării lucrărilor de construire pentru:

- Construcții pentru industrie nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică;
- Regim maxim de înălțime P+2E, H max = 20 m;
- Împrejmuire perimetrală parțială; Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 6,00m;
- Amenajarea accesului;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- Împrejmuire.

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

Parcățile se vor realiza în conformitate cu specificul funcțiunilor și respectarea prevederilor din H.G. 525/1996, anexa 5, cât și **HCLM Arad Nr. 187 din 2024**, fără a afecta domeniului public.

Conform **HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad se vor respecta următoarele cerințe:

Construcții industriale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții comerciale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții de cult:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare)

Construcții administrative:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare)

**Cc - Zonă căi de comunicație**, pe această subzonă teren se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare și edilitare. Este compusă din 4 parcele, parcela nr. 5,6, 7 și parcela nr. 8.

Accesele pe parcelele noi propuse se vor face din drumurile propuse din Cc.

Amplasarea construcțiilor noi pe parcelele destinate atât serviciilor și comerțului cât și industriei și depozitării, se face cu o retragere de **4m** față de aliniament.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

**Amplasare in interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelelor, acolo unde acestea au un lateral, se va face cu o retragere de minim 4 m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelei, acolo unde acestea au o limită posterioară se va face cu o retragere de minim 10 m.

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă a se face cu respectarea unei distanțe de minim  $\frac{1}{2}$  din înălțimii clădirii celei mai înalte

**Regului cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Accesul pe amplasament se va face din girația DN7 Km 554+864, acest acces a fost avizat de catre CNAIR pentru PUZ-ul in lucru.

În incinta obiectivului se vor realiza: platforme și trotuare perimetral clădirilor. Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: circulația în incintă; precum și accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă.

În incinta vor fi amenajate locuri de parcare în conformitate cu prevederile anexei nr. 5 la R.G.U., aprobat prin HGR nr. 525/1996.

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

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m<sup>2</sup> , un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup> ;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m<sup>2</sup> , un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup> ;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup> , un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>.

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>				
<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată	297156,00	100,00%	297156,00	100,00%
Teren extravilan	297156,00	100.00%	0,00	0.00%
Teren intravilan	0,00	0.00%	297156,00	100.00%
<b>ZISDL - Zona Industrie nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică</b>	0,00	0,00%	<b>289921,00</b>	<b>97.57%</b>
<b>Cc - Zonă căi de comunicație</b>	0,00	0,00%	<b>7235,00</b>	<b>2.43%</b>

#### 04. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNI PROPUSE ÎN ZONĂ

Zona studiată face parte din terenuri situate în EXTRAVILANUL miniciului Arad, categoria de folosință ARABIL, fiind situat în apropiere de DN7 Nadlac-Arad și totodată în vecinătatea Autostrăzii A1.

Terenul studiat beneficiază de o infrastructură rutieră deosebită, în partea de Nord fiind mărginit de DN7 Nadlac-Arad, iar în partea de sud se află în proximitate Autostrada A1.

**Conform solicitărilor beneficiarilor acestui proiect, pe terenul studiat se prevede realizarea a patru zone cu funcțiuni diferite, după cum urmează:**

Zona ZISDL - Zonă Industrie nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică

Zona Cc - Zonă căi de comunicație

#### 05. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Asemenea întregului județ Arad și zona Municipiului Arad se află într-un important proces de dezvoltare pe toate planurile.

**Din punct de vedere economic**, municipiul Arad este considerat a fi unul dintre cele mai bogate orașe din România, fiind reședință de județ, bine dezvoltată datorită mediului economic și de afaceri local, beneficiind de o poziționare excelentă față de Municipiul Timișoara, dar și față de granița cu Ungaria.

Mediul de afaceri local este unul prolific în comparație cu cel al altor comune din România, iar domeniile de activitate desfășurate în localitate sunt dintre cele mai variate: agricultură, comerț, servicii (hoteliere, medicale, transport, bancare, imobiliare, etc.).

**Din punct de vedere social**, putem afirma faptul că zona studiată are parte de o importantă dezvoltare și în acest domeniu.

## **06. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE**

### **Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați:**

Costurile investiției propuse a fi realizată pe terenul studiat vor fi suportate, din fonduri private, de către beneficiarii PUZ-ului. Cheltuielile cuprinse în proiect sunt următoarele

- cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice
- cheltuieli de exploatare
- amenajarea de accese carosabile
- sistemul de circulații, care ulterior se va ceda domeniului public
- asigurarea utilităților prin racordarea la utilitățile edilitare aflate în zonă

### **Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale:**

Nu este cazul.

**Întocmit,  
S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.**

arh. Feier Raul