

STUDIO M SOIMA

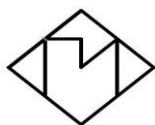
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 308/2025

FAZA: A.O.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ SERVICII COMERT ȘI DEPOZITARE
Beneficiar:	S.C. SILDOR PROD S.R.L.
Amplasament:	MUN. ARAD, CALEA 6 VÂNĂTORI, NR. 57, CF NR. 358281, 331843-ARAD, JUD. ARAD
Fază:	P.U.Z. ȘI R.L.U.
Nr. proiect:	308/2025
Elaborator:	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411



MEMORIU PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ SERVICII COMERT ȘI DEPOZITARE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, Calea 6 Vânători, nr. 57, CF nr. 358281, 331843-Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	S.C. SILDOR PROD S.R.L.
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	308/2025
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE

2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la solicitarea beneficiarului în vederea reglementării unei zone cu funcțiunea principală de **servicii comert și depozitare** cu funcțiuni complementare – dotări tehnico-edilitare, căi de comunicații, spații verzi, parcuri etc.

Incinta reglementată, are suprafața totală de **4 122 mp**, este situată în intravilanul municipiului Arad, în UTR 25, conform PUG, într-o zonă cu funcțiunea dominantă de locuire, zonă rezidențială cu funcțiuni complementare admise - spații comerciale și prestări servicii.

Incinta este compusă din două parcele având următoarele funcțiuni: parcela identificată prin CF nr. 358281 – Arad, are funcțiunea de servicii, comert și depozitare, iar parcela identificată prin CF nr. 331843 – Arad are funcțiunea de locuire.

Parcelele studiate au suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr. crt.	Nr. extras C.F.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Proprietar
01	358281	2605	Curti constructii	SC SILDOR PROD SRL
02	331843	1517	Curți construcții	SC SILDOR PROD SRL
TOTAL		4122		

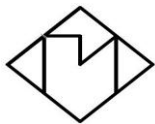
Forma în plan a incintei studiate este aproximativ dreptunghiulară având lungimi de 139.755ml, respectiv 139.615ml și lățimi de 29.30ml, respectiv 30.145ml cu laturile lungi perpendiculare pe Calea 6 Vânători, conform documentației anexate.

Incinta studiată este accesibilă din partea de est din Calea 6 Vânători și din partea de sud din Str. Alexandru Ioan Cuza. În momentul de față există un acces amenajat din Calea 6 Vânători pentru parcela înscrisă în CF nr. 331843 – Arad și trei accese pentru trafic greu din str. Alexandru Ioan Cuza pentru parcela înscrisă în CF nr. 358281 – Arad.

În prezent incinta reglementată este parțial ocupată cu construcții după cum urmează:

Teren identificat prin CF nr. 358281 – Arad:

- C1 – sediu firmă și depozit, regim de înălțime parter, SC = 566 mp – construcție autorizată în baza AC nr. 403/14.04.2006 – „Construire sediu firmă și depozit; magazie-vestiar; garaj; platforme; parcuri; acces stradal; gard perimetral – porți acces; trotuare; rezervor vidanjabil; spații verzi”.



- C2 – vestiar, regim înălțime parter, SC = 124mp – construcție autorizată în baza AC nr. 403/14.04.2006 – „Construire sediu firmă și depozit; magazie-vestiar; garaj; platforme; parcuri; acces stradal; gard perimetral – porți acces; trotuare; rezervor vidanjabil; spații verzi”.
- C3 – garaj, regim de înălțime parter, SC = 37mp, construcție autorizată în baza AC nr. 403/14.04.2006 – „Construire sediu firmă și depozit; magazie-vestiar; garaj; platforme; parcuri; acces stradal; gard perimetral – porți acces; trotuare; rezervor vidanjabil; spații verzi”.
- C4 – platformă parcuri, S = 1131mp, autorizată în baza AC nr. 403/14.04.2006 – „Construire sediu firmă și depozit; magazie-vestiar; garaj; platforme; parcuri; acces stradal; gard perimetral – porți acces; trotuare; rezervor vidanjabil; spații verzi”.
- C5 – magazie, regim de înălțime parter, SC = 173mp, construcție autorizată în baza AC nr. 753/05.11.2021 – “Construire magazie parter, structura metalica” și AC nr. 386/17.05.2022 = „Modificari exterioare (construire pergola descoperita) in urma modificarii de tema a constructiei in curs de executie”
- 5 constructii provizorii, fara fundatii, neintabulate amplasate conform planse anexate.

Construcțiile și amenajările existente pe amplasamentul identificat prin CF nr. 358281 Arad au fost intabulate ulterior recepționării lucrărilor executate în baza Autorizației de Construire nr. 403/2026, a Autorizației de Construire nr. 753/2021 și a Autorizației de Construire nr. 386/2022. .

La momentul emiterii acestor autorizații, incinta era constituită din două imobile distincte, care au fost ulterior alipite, rezultând actualul imobil înscris în Cartea Funciară nr. 358281 Arad, ca urmare a operațiunii de unificare.

Teren identificat prin CF nr. 331843 – Arad:

- C1 – casa , regim de înălțime parter, SC = 158 mp .

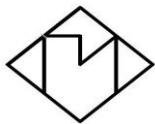
Vecinătăți amplasament:

- **Nord:** terenuri proprietate privată, Calea 6 Vânători, nr. 59 (TOP.4710/b.1.1,4710/a.3), Str. Cedrului nr. 1(TOP.4710/a.4;4710/b.1.2, CAD 356808), Str. Cedrului, nr. 3 (TOP.4710/a.5;4710/b.1.3, CAD 351853), Str. Cedrului, nr. 5 (TOP.4710/a.6;4710/b.1.4), Str. Cedrului, nr.7 (TOP.4710/a.7;4710/b.1.5, CAD 15197)– locuințe individuale.
- **Sud:** domeniu public - str. Alexandru Ioan Cuza, urmat de teren identificat prin CF nr. 316128 – Penitenciarul Arad, respectiv teren cu funcțiunea instituție publică.
- **Vest:** teren proprietate privată, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 12, identificat prin CF nr. 341108 – Arad. cu funcțiunea servicii
- **Est:** domeniu public - Calea 6 Vânători, identificata prin CF nr. 355079-Arad, urmată de terenuri proprietate privată – locuinte individuale si servicii.

Obiective propuse:

Beneficiarul solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea realizării următoarelor obiective:

- Modificarea funcțiunii existente pentru imobilul identificat prin CF nr. 331843– Arad din locuințe individuale în servicii, comerț și depozitare.
- Modificare indicatori urbanistici POT, CUT conform funcțiunii propuse - servicii comerț și depozitare.
- Construirea de unități de prestări servicii comerț și depozitare: sediu firmă cu spații administrative, depozit/magazie.



- Asigurarea accesului pentru autovehicule de mare tonaj din Calea 6 Vânători și amenajarea platformelor carosabile și a spațiilor verzi în incintă.
- Asigurarea cu utilități a obiectivelor noi propuse prin racordarea acestora la bransamentele existente pe amplasamente sau prin modificarea/redimensionarea acestora dacă este cazul, și prin adoptarea de soluții locale după caz.

Vecinătățile incintei și amenajarea impun următoarele retrageri:

Pentru terenul înscris în CF nr. 331843 – Arad se impune alinierea noilor construcții la frontul stradal – Calea 6 Vânători pentru menținerea caracterului arhitectural al zonei.

Se propun următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limitele de proprietate:

- *către limita de proprietate din est* – se impune alinierea construcției la frontul stradal.
- *către limita de proprietate din vest* – se impune o retragere minimă a construcțiilor față de limita de proprietate de 5,00m, dar nu mai mic de H/2.
- *către limita de proprietate din sud* – nu se impun retrageri.
- *către limita de proprietate din nord* – pentru terenul înscris în CF nr. 331843 – Arad se impune o retragere a construcțiilor față de limita de proprietate de 5,00m, dar nu mai mic de H/2. Pentru terenul înscris în CF nr. 358281 - Arad nu se impun retrageri, în momentul de față existând construcții amplasate pe limita proprietății din nord.

Zona edificabilă, cu respectarea retragerilor mai sus menționate, este materializată în planșa Conceptul Propus. Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a amenajărilor cu mobilier urban, a reclamelor și amenajărilor publicitare de diverse feluri, împrejurimi, dotărilor tehnico-edilitare, și amenajărilor aferente căilor de comunicații.

Circulație rutieră, accese

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de străzile din localitate – Calea 6 Vânători la est și str. Alexandru Ioan Cuza la sud, aflate în administrarea municipiului Arad.

Parcela înscrisă în CF nr. 331843 – Arad beneficiază de un acces amenajat pentru autoturisme din Calea 6 Vânători, cu lățimea de 3,20 m, iar parcela înscrisă în CF nr. 358281 – Arad dispune de trei accese pentru autovehicule de mare tonaj din strada Alexandru Ioan Cuza, cu lățimile următoare: acces 1 – 6,22 m, acces 2 – 8,375 m și acces 3 – 6,50 m.

Acces incinta propus

Pentru terenul înscris în CF nr. 331843–Arad, se propune mutarea poziției și înlocuirea accesului existent cu un nou acces care va fi dimensionat corespunzător traficului greu, având o lățime de 4,5 m și o rază de viraj de 12 m, astfel încât să permită accesul facil al camioanelor și autovehiculelor de mare tonaj.

Se propune un acces secundar pe latura sudică a incintei, dinspre strada Alexandru Ioan Cuza, cu lățime de 6.70 m și rază de racordare de 12 m.

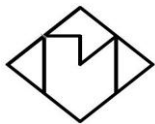
Cele două accese sunt necesare pentru asigurarea unei circulații funcționale în incintă, facilitând atât accesul și ieșirea autovehiculelor de transport marfă, cât și desfășurarea în condiții optime a operațiunilor de încărcare și descărcare.

Pentru terenul înscris în CF nr. 358281 – Arad, se vor menține accesele existente.

Circulația în incinta

În interiorul incintei, circulația rutieră va fi organizată prin platforme carosabile dimensionate pentru trafic mixt (autoturisme și vehicule de mare tonaj) și zone pentru parcare autoturismelor realizate din dale inierbate.

Circulațiile pietonale vor fi asigurate prin trotuare și alei pietonale amplasate de-a lungul principalelor căi de acces și în jurul clădirilor, separate fizic de zonele carosabile. Acestea vor avea



lățimi minime de 1,50 m, vor asigura legături directe între accese, spațiile de parcare și clădirile propuse, garantând siguranța și confortul circulației pietonale în incintă.

Parcaje, spații verzi

Reglementarea numărului de locuri de parcare va respecta prevederile **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Art. 6 (1) Construcțiile administrative cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

e) Sedii de birouri.

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);

(3) Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform alin. (2), după cum urmează:

- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.

Art. 8 (1) Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

c) Servicii: - 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

Art. 18 Pentru construcțiile spații de depozitare se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;*
- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.*

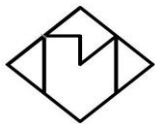
Art. 19 Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

Art. 20 În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilitati:

- minim 1 loc pana la 20 de locuri de parcare obisnuite*
- minim 2 locuri pana la 50 de locuri de parcare obisnuite.*
- minim 4 locuri pana la 100 de locuri de parcare obisnuite*
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obisnuite, la care se adauga cate 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obisnuite peste 200 de locuri de parcare obisnuite.*
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilitati 3,70x5,40m.*

Art. 21 Pentru toate functiunile mentionate anterior, numarul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc, intr-un procent de minim 25%, procent raportat la numarul total al locurilor de parcare propuse, amplasate de regula in proximitatea acceselor. Suprafata unui loc de parcare, care revine fiecarei biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc inclusive suprafata de miscare, este de 60x250cm.

Conform **HCLM Arad 572/2022**, pentru construcțiile de prestări servicii comerț și depozitare spațiul verde amenajat va fi de **minim 20%** din suprafața terenului.



Echipare edilitară

Situația existentă:

În prezent, în incintă există bransament la rețeaua de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și gaze naturale pentru parcela înscrisă în CF nr. 331843-Arad.

Pentru parcela înscrisă în CF nr. 358281-Arad există bransamente la rețeaua de alimentare cu apă potabilă, energie electrică, iar apele uzate menajer provenite de la obiectele existente sunt colectate într-un rezervor vidanjabil.

Pe Calea 6 Vânători au fost identificate următoarele rețele edilitare: alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale, energie electrică.

Pe strada Alexandru Ioan Cuza a fost identificată o linie electrică aeriană de joasă tensiune LEA 0,4 kW și rețea de alimentare cu apă potabilă.

În zonă nu au fost identificate rețele de canalizare pluvială.

Situația propusă:

Zona va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare asigurate de bransamentele existente pe amplasament cu modificarea/redimensionarea acestora dacă este cazul, în conformitate cu normativele și soluțiile tehnice aprobate de furnizori.

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune racordarea noilor obiective la bransamentele existente pe amplasament, conform cu posibilitățile tehnice ale distribuitorului sau prin modificarea acestuia dacă este cazul.

Pentru **alimentare cu apă**, se va realiza racordul la bransamentul existent pe amplasament, sau prin modificarea acestuia dacă este cazul în conformitate cu posibilitățile tehnice ale distribuitorului. Acesta va alimenta toate obiectivele propuse în incintă.

În zona există rețea de **canalizare menajeră** pe Calea 6 Vânători, parcela înscrisă în CF nr. 331843-Arad, fiind racordată la aceasta. Apele uzate menajer provenite de la obiectivele de pe amplasament vor fi colectate și deversate în rețeaua publică de canalizare prin intermediul bransamentului existent sau prin modificarea acestuia dacă este cazul în conformitate cu posibilitățile tehnice ale distribuitorului.

Datorită lipsei rețelei de canalizare pluvială, **apele pluviale** colectate de pe învelitorile clădirilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre zonele verzi din interiorul parcelelor. Apele pluviale colectate de pe circulațiile carosabile și zonele de parcare, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi pentru aducerea lor în parametrii NTPA 001, și apoi vor fi înmagazinate în bazine de retenție – și utilizate ulterior la irigațiile zonelor verzi.

Alimentarea cu **gaze naturale** a obiectivelor propuse va fi asigurată de la bransamentul existent pe amplasament sau prin modificarea acestuia dacă este cazul, conform cu posibilitățile tehnice ale distribuitorului.

Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe fiecare obiectiv în parte, prin utilizarea de soluții locale.

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la **telefonie și servicii de telecomunicații**, se va apela la distribuitorii de astfel de servicii care dețin rețele în zonă.

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele.

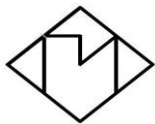
Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;

3. INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI

POT max 50 %

CUT max 1,2

Regim max. înălțime: **P+2E****H max cornișă – 11,00m****Hmax. coama – 13 m.****Spațiul verde va fi de minim 20% din suprafața parcelei.**

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ZONA SERVICII, COMERT SI DEPOZITARE	2605	63.20	4122	100.00
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	1517	36.80	0.00	0.00
TOTAL	4122.00	100.00	4122.00	100.00

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Obiectivul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad în UTR 25, conform PUG, la intersecția dintre Calea 6 Vanatori și str. Alexandru Ioan Cuza, amplasat la nord de Penitenciarul Arad.

Destinația conform PUG este de zonă preponderent rezidențială de tip urban, funcțiunea dominantă este de locuire, zonă rezidențială cu funcțiuni complementare admise ale zonei – spații comerciale și servicii.

Funcțiunea propusă se integrează bine în zonă, și nu va conduce la stabilirea de restricții sau interdicții în localitate.

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

Modificarea funcțiunii parcelei înscrisă în CF nr. 331843-Arad, din zonă destinată locuințelor individuale în zonă mixtă de servicii, comerț și depozitare, generează o serie de consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință. Din punct de vedere economic, conversia propusă contribuie la diversificarea activităților economice locale, atragerea de investiții și stimularea creării de locuri de muncă, în special în domeniile logisticii, comerțului și prestărilor de servicii. Având în vedere că în vecinătatea incintei sunt deja prezente funcțiuni similare de servicii și comerț, precum și instituții publice și Penitenciarul Arad, modificarea funcțională se înscrie într-o tendință existentă de diversificare a utilizărilor urbanistice, fiind compatibilă cu contextul actual. În acest sens, dezvoltarea propusă poate contribui la consolidarea caracterului mixt al zonei, cu condiția asigurării unor măsuri corespunzătoare de integrare urbanistică și protejare a fondului locativ existent.

Incinta reglementată este situată pe Calea 6 Vânători, într-o zonă aflată în plin proces de transformare funcțională și urbanistică, caracterizată printr-o tendință accentuată de dezvoltare economică și diversificare a activităților. În contextul actual și al perspectivelor de evoluție a rețelei de circulație, această arteră deține deja un rol strategic în structura urbană a municipiului Arad, prin intersectarea cu centura nord, iar realizarea viitorului drum expres va consolida acest rol, contribuind la îmbunătățirea semnificativă a accesibilității și conectivității zonei.

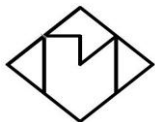
6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Toate costurile de implementare a proiectului prezentat cad în sarcina proprietarului sau investitorului.

Realizarea rețelilor de echipare edilitară pentru alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, amănajarea accesului, spații verzi etc. și alte dotări de interes public prevăzute de actele normative în vigoare vor fi realizate prin grija și din fondurile proprietarului sau investitorului. Costurile pentru dotarea cu instalații și construcții tehnologice vor fi suportate de proprietar sau investitor.

7. CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 308/2025

FAZA: A.O.

8. CONCLUZII

Din punct de vedere social, schimbarea destinației terenului va conduce la o mai bună valorificare a acestuia, datorită posibilității edificării de construcții și vine ca o firească dezvoltare a zonei.

Proiectant: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.		Coordonator: Arh. Mircea SOIMA