

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, loc. Arad, Zona I Arad Centura Nord DN 7, km. 541+150 (CF nr. 341662 Arad), extravilan Arad (CF nr. 349904 Arad si 367577 Arad).
Beneficiar:	SPEED LINE IMPEX s.r.l.
Faza:	Studiu de Oportunitate
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	396/2025
Data elaborarii:	Sept. 2025

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

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii are o suprafata totala de **15.872 mp conf CF si 15.874 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	341662	1.404 mp	1.404 mp	SPEED LINE IMPEX s.r.l.	intravilan	arabil
2	349904	6.768 mp	6.770 mp	SPEED LINE IMPEX s.r.l.	extravilan	arabil
3	367577	7.700 mp	7.700 mp	ROZSOS ROMULUS-THEODOR	extravilan	arabil
	TOTAL	15.872 mp	15.874 mp			

Categoria de folosinta a imobilelor teren propuse spre reglementare e arabil si curti constructii (CF nr. 349904 Arad, in suprafata de 2.250 mp din total suprafata C.F.).

Pe imobilul teren identificat prin CF nr. 349904 Arad se afla o constructie cu destinatia anexa – spatiu depozitare produse agricole primare, in regim de inaltime Parter si o suprafata construita la sol de 2.202 mp.

Imobilele teren identificate prin CF nr. 341662 Arad si 367577 Arad 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	341662	- Se noteaza Declaratia aut. sub nr.2507/2024 de not. pb. Morariu Patriciu-Ion, cu privire la dreptul de trecere in conditiile ar. 617-622 N.C.C., in favoarea imobilului inscris in CF 310347 Arad cu nr. cad.14756; - Se noteaza Declaratia aut. sub nr.2508/2024 de not. pb. Morariu Patriciu-Ion, cu privire la dreptul de trecere in conditiile ar. 617-622 N.C.C., in favoarea imobilului inscris in CF 324922 Arad cu nr. cad. 324922; - Se noteaza Declaratia aut. sub nr.2509/2024 de not. pb. Morariu Patriciu-Ion, cu privire la dreptul de trecere in conditiile ar. 617-622 N.C.C., in favoarea imobilelor inscrise in CF 312962 Arad cu nr. cad. 312962 si in CF 332258 Arad cu nr. cad.332258; - Se noteaza Declaratia aut. sub nr.2510/2024 de not. pb. Morariu Patriciu-Ion, cu privire la dreptul de trecere in conditiile ar. 617-622 N.C.C., in favoarea imobilelor inscrise in CF 348384 Arad cu nr. cad. 348384 si in CF 353936 Arad cu nr. cad.353936; - Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1200000 EUR si celelalte obligatii de plata aferente creditului in favoarea UNICREDIT BANK SA - se noteaza IPOTECA MOBILIARA asupra 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 SA.
2	349904	- Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1800000 EUR, si celelalte obligatii de plata aferente creditului asupra imobilului precum si asupra constructiilor, imbunatatirilor, accesoriilor si amelioratiunilor aduse imobilului in favoarea UNICREDIT BANK S.A. PRIN SUCURSALA AVRAM IANCU ARAD; - se noteaza Actul additional la Contractul de ipoteca imobiliara autentificat sub nr. 3866 la data de 21/10/2019 de catre notarul public Morariu Patriciu-Ion, in sensul inscrierii faptului ca ipoteca aferenta creditului in suma de 1.800.000 EUR, interdictiile de dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare, grevare, inchiriere, instrainare si construire, ipoteca mobiliara poarta si asupra constructiilor, respectiv SPATIU DEPOZITARE PRODUSE AGRICOLE PRIMARE-P, in favoarea UNICREDIT BANK S.A.
3	367577	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:355586 RON, in favoarea ROZSOS ROMULUS-THEODOR

Zona propusa spre reglementare are o suprafata de 15.874 mp conform masuratori si are urmatoarele vecinatati:

Nord – teren in intravilan, proprietate privata - CF nr. 324842 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

396/2025

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

Sud – teren curti-constructii in intravilan, proprietate privata - CF nr. 308290, 349497, 350003, 349543, Arad;

Vest – HCN 1897/4;

Zona studiata insumeaza o suprafata de **249.000 mp** si cuprinde urmatoarele vecinatati ale terenului propus spre reglementare:

Nord – terenuri in intravilan cu PUZ aprobat 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 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 3 imobile, din care 1 imobil aflat in intravilanul mun. Arad si 2 imobile in extravilanul acestuia, avand categoria de folosinta: teren arabil si teren curti-constructii (pentru 2.250 mp aferenti CF nr. 349904 Arad). Pe imobilul teren identificat prin CF nr. 349904 Arad se afla o constructie cu destinatia anexa – spatiu depozitare produse agricole primare, in regim de inaltime Parter si o suprafata construita la sol de 2.202 mp.

Imobilele teren identificate prin CF nr. 341662 Arad si 367577 Arad sunt libere de constructii.

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

Momentan, accesul carosabil la incinta este partial reglementat, asigurandu-se prin terenuri proprietate privata a DOLLY TRANS COMPANY s.r.l. si SPEED LINE IMPEX s.r.l., avand notata servitute de trecere in favoarea CF nr. 341662 Arad si 349904 Arad .

Cotele de nivel in arealul parcelei studiate oscileaza intre 110.70 NMN si 111.10 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. 1349/28.08.2025** 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.

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

396/2025

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 p arcarile 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:

1. Zona Cai de comunicatie terestra:

- Drum de interes local, in suprafata de aprox. 839 mp, amplasat la limita vestica a incintei;
- teren rezervat pentru viitoare largire a drumului de exploatare De1900, aflat la est de incinta, in suprafata de aprox. 64 mp;

2. Zona servicii/comert, unitati industriale si/sau depozitare.

Pe parcela 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



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

396/2025

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

adaposteașca funcțiuni pentru servicii/comert, unități industriale și/sau depozitare (ex. hale pentru depozitare sau servicii, Peco tiruri, service auto, parcare securizată, clădiri administrative, de prezentare, de paza) în suprafața de maxim 60% din suprafața parcelei.

Totodată se va asigura accesul pe parcelă, prin intermediul drumului de interes local prevăzut în cadrul documentației PUZ în curs de elaborare pentru parcelele cu CF nr. 310347, 310308, 324922, 332258 și 312962 Arad și a parcelei cu CF nr. 308290 Arad pe care se va înștui servitute de trecere în favoarea incintei propuse spre reglementare în Etapa I, iar ulterior, prin intermediul drumului de interes local propus pe parcelă cu funcțiunea Cai de comunicație rutieră. Drumul propus va avea un prospect de min. 12 ml, cu parte carosabilă de 7 m lățime, cu 2 benzi de circulație. De o parte și de alta a părții carosabile se va realiza zona verde de aliniament.

În incintă se vor realiza platforme carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, dotări tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrică), elemente de publicitate și signalistică, împrejurimi în incintă, astfel încât să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

În zona de protecție a liniei electrice aeriene 400kV nu se vor amplasa construcții. În această zonă se va amenaja zona verde de incintă.

Intervențiile urbanistice din zona studiată vor viza extinderea drumului de interes local și a rețelelor tehnico-edilitare, după caz, propuse în cadrul documentației de urbanism în curs de elaborare pe parcelele cu CF nr. 310347, 310308, 324922, 332258 și 312962 Arad. Extinderea drumului de interes local se va realiza inclusiv prin parcelă cu CF nr. 308290 Arad. În etapa I, asigurarea accesului la incintă propusă spre reglementare se va face prin servitute de trecere notată inclusiv în parcelă cu CF nr. 308290 Arad.

Prin realizarea investiției, **zona propusă spre reglementare se va dezvolta în concordanță 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 intravilan și extravilan în teren cu **funcțiunea de activități economice terțiare propuse, subzona mixtă – comert și servicii, unități industriale și/sau de depozitare.**

1.6. Categoriile functionale ale dezvoltării și eventuale servituti propuse

Categoriile functionale ale dezvoltării. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate se prezintă după cum urmează:

- 1. Zona servicii/comert, unități industriale și de depozitare** – construcții pentru servicii - comert, unități industriale nepoluante, depozitare, logistica, stație distribuție carburanți, service auto, parcare securizată, clădiri administrative, de prezentare, de paza – max. 60% din suprafața parcelei, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcuri, inclusiv amenajări tehnico-edilitare, elemente publicitare și de signalistică, spații verzi amenajate de incintă, împrejurimi.
- 2. Zona cai de comunicație rutieră** – drum de interes local (realizat în etapa II) cu prospect stradal de 12 m cu următoarele utilizări: parte carosabilă, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, branșamente, toate prevăzute în



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

396/2025

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

varianta de amplasare subterană, spatii verzi de aliniament, locuri de parcare publice, accesuri auto și pietonale pe proprietate, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sanatate a populației și siguranța la incendiu.

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 15.874 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, cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ.	14.470	91,16%	0	0.00%
TEREN ARABIL IN INTRAVILAN cu functiunea Zona activitati economice tertiare conform PUG Arad in curs de elaborare etapa VI, cu interdictie de construire pana la elaborare PUZ.	1.404	8,84%	0	0.00%
ZONA MIXTA – COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE	0	0.00%	14.971	94,31%
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – drum de interes local	0	0.00%	839	5,29%
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - teren rezervat pentru viitoare largire a drumului de exploatare De1900	0	0.00%	64	0,40%
TOTAL GENERAL	15.874 mp	100%	15.874 mp	100%

Servituti.

La acest moment, parcela cu CF nr. 341662 Arad are drept de servitute de trecere prin parcelele cu CF nr. 310347, 324922, 312962, 332258, 348384, 353936 Arad.

Parcela cu CF nr. 349904 Arad are drept de servitute de trecere prin parcelele cu CF nr. 332258 și 312962 Arad.

Se pastreaza servitutiile actuale.

Se va nota servitute de trecere pe parcela cu CF nr. 308290 Arad, în favoarea incintei propusa spre reglementare (CF nr. 341662 Arad, 349904 Arad și 367577 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 de 12 m.

Prin prezenta documentatie, parcela propusa cu functiunea cai de comunicatie rutiera va afecta urmatoarele parcele:

Nr. crt.	Nr. C.F. (Arad)	Proprietar parcela	Suprafata parcela
1.	308290 (zona studiata)	SPEED LINE IMPEX s.r.l.	675 mp
2.	341662 (zona reglementata)	SPEED LINE IMPEX s.r.l.	839 mp
3.	349904 (zona reglementata)	SPEED LINE IMPEX s.r.l.	
4.	367577 (zona reglementata)	ROZSOS ROMULUS-THEODOR	
TOTAL suprafata de teren aferenta drumului de interes local-PROPUS (zona reglementata si zona studiata):			1.514 mp

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

Parcela cu CF nr. 341662 Arad are drept de servitute de trecere prin parcelele cu CF nr. 310347, 324922, 312962, 332258, 348384, 353936 Arad.

Parcela cu CF nr. 349904 Arad are drept de servitute de trecere prin parcelele cu CF nr. 332258 si 312962 Arad.

In etapa I, se propune rezervarea unei suprafete de teren cu functiunea cai de comunicatie in vederea realizarii intr-o etapa ulterioara – Etapa II a continuarii drumului de interes local propus printr-o documentatie de urbanism in curs de elaborare pe parcelele cu CF nr. 310347, 310308, 324922, 332258 si 312962 Arad. Realizarea tronsonului de drum de interes local (Etapa II) se va realiza in cazul reglementarii si dezvoltarii de noi functiuni pe parcelele aflate la nord de incinta studiata.

In etapa I, accesul in incinta se va realiza din tronsonul de drum de interes local propus prin documentatia de urbanism in curs de elaborare la sud de incinta (CF nr. 310347, 324922, 312962, 332258, 348384, 353936 Arad) si prin terenul cu CF nr. 308290 Arad, pe care se noteaza servitute de trecere in favoarea parcelelor ce fac obiectul prezentei documentatii.

Drumul nou propus va avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate min. 12 m. 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 intre partile carosabile si limitele de proprietate ale parcelelor.

In cadrul profilului stradal al drumului de interes local propus nu se prevad trotuare, nu sunt necesare functiunilor propuse pe amplasament si neexistand pana in dreptul zonei studiate circulatii pietonale existente.



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

396/2025

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

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.

Costul tuturor lucrărilor aferente realizarii drumurilor de interes local propuse, care deservesc direct obiectivele propuse, si amenajarii accesurilor pe parcele din drumurile existente si propuse va fi suportat de catre initiatorul/beneficiarul PUZ-ului.

Parcaje. Necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 si HCL Mun. Arad nr. 187/2024 privind numarul minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

Propunerea respecta cerintele stabilite prin HCLM Arad nr.187/2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare.

- Pentru constructiile comerciale/servicii vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

si/sau

- Pentru constructiile de depozitare/logistica vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafata de 100 mp.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Procent minim de spatii verzi pentru incinta reglementata. Vor fi asigurate spatii verzi amenajate de incinta in suprafata de **minim 20%** din suprafata parcelei cu functiunea servicii/comert, unitati industriale si/sau depozitare, conform H.C.L.M. Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad. Zonele verzi amenajate se vor realiza cu prioritate in cadrul zonei de protectie a liniei electrice aeriene 400 kV care traverseaza amplasamentul, respectiv aproximativ 2.995 mp.

In cadrul parcelei cu functiunea cai de comunicatie terestra – drum de interes local, se va realiza zona verde de aliniament de o parte si de alta a zonei carosabile.

Echiparea tehnico-edilitara.

Situatia existenta:



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

396/2025

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

Amplasamentul analizat nu este racordat la retelele tehnico-edilitare existente in zona insa dispune in apropiere de retele de apa, canalizare, energie electrica in sistem centralizat.

Situatia propusa:

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 comunala** – 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



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

396/2025

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

POT max = 60,00 %

CUT max = 1,50

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 2 m fata de frontul stradal al parcelei/parcelor propuse.

Fata de limitele laterale de proprietate (limita nordica si sudica a incintei): cladirile pentru comert/servicii, unitati industriale si de depozitare, vor fi amplasate la minim 0 m fata de limitele de proprietate, cu respectarea prevederilor Codului Civil si a Normativului de siguranta la foc a constructiilor: P118-1/2025.

Fata de limita posterioara de proprietate (limita estica): cladirile pentru comert/servicii, unitati industriale si de depozitare, pot fi amplasate la o distanta de minim jumătate din inaltimea constructiilor, dar nu mai puțin de 5 m fata de limita de proprietate.

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

Regim de inaltime: max. P+2. Hmax cornisa/atic = 15,00 m.

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. = 60%, 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, aflat in faza de consultare inainte de demararea Etapei VI aferente proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic Genreal Arad,** prin schimbarea destinatiei



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

396/2025

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

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 METODEDE 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

396/2025

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 aceeași 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;
- b) Amenajare acces la parcela 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:

Etapă	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 obiectivelor pe parcelela 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 parcela, prin parcela cu CF nr. 308290 Arad, pe care se va insitui servitute de trecere.	SPEED LINE IMPEX S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa IV	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea construirii obiectivelor pe parcelele cu functiunea COMERT SI SERVICII, UNITATI	



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

396/2025

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

	INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE	
Etapa V	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 VI	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 VII	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)
Etapa VIII	Recepția la terminarea lucrărilor pentru realizarea DRUMULUI de interes local.	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 propusa 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 Genreal 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