



## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. PREZENTAREA INVESTITIEI

#### 1.1. DATELE DE CUNOASTERE A LUCRARI

**DENUMIREA PROIECTULUI**

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU**

**CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE:  
COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI,  
DEPOZITARE SI HOTEL**

**AMPLASAMENT**

Intravilan municipiul Arad, identificat prin extrasele de CF nr.306291; CF nr.325366; CF nr.352004; CF nr.352261; CF nr.352526; CF nr.352527; CF nr.352972; CF nr.356465; CF nr.356466; CF nr.356476; CF nr.356477; CF nr.357369; CF nr.357379

**INVESTITOR  
PROPRIETAR**

**MURESAN CALIN-SEBASTIAN;  
MURESAN IOAN-CRISTIAN;  
MURESAN ANA-LILIANA;  
S.C. FREE STYLER S.R.L.  
SOCIETATEA COMPANIA TOMA S.R.L.**

**PROIECTANT GENERAL**

**S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**  
Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad  
e-mail: [office@proarhitecturarad.ro](mailto:office@proarhitecturarad.ro)

**SUBPROIECTANT**

**S.C. SIMPLU CADD S.R.L.**  
Arad, str. Crasna, nr.34, jud. Arad  
e-mail: [arh.alexandracornea@gmail.com](mailto:arh.alexandracornea@gmail.com)

**COORDONATOR  
URBANISM**

**ARH. GHEORGHE SECULICI**

**FAZA**

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**NR. PROIECT PROIECTANT GENERAL**

**/2022**

**NR. PROIECT SUBPROIECTANT**

**08/2022**

**DATA ELABORARII**

**Septembrie 2022**





## 1.2. AMPLASAMENT

Amplasamentul studiat este situat in extravilanul/intravilanul municipiului Arad, in partea de est a orasului, intre drumului national DN 7 (Calea Radnei) care se afla va Sud de amplasamentul studiat, si calea ferata Bucuresti-Arad aflata la limita Nordica, iar in partea de Nord-Vest amplasamentul studiat se invecineaza cu viitoarea Centura si strada Siria.

Terenurile studiate, cu o suprafata totala de 70.125,00 mp sunt identificate prin extrasele de carte funciara CFnr.306291; CFnr.325366; CF nr.352004; CFnr.352261; CFnr.352526; CFnr.352527; CFnr.352972; CFnr.356465; CFnr.356466; CFnr.356476; CFnr.356477; CFnr.357369; CFnr.357379, jud. Arad.

Vecinatatile terenului propus pentru reglementare prin PUZ sunt:

Nord: : terenuri arabile in extravilan/intravilan, Calea Ferata Bucuresti-Arad;

Sud: PUZ aprobat cu functiunea de Comert si servicii si drum colector care face lagatura intre Calea Radnei (DN7) si strada Siriei, respectiv Calea Radnei – (DN7 Bucuresti – Arad),

Est: : terenuri arabile in extravilan/intravilan, curti constructii si retele electrice de inalta tensiune LEA 110 KV;

Vest: viitoarea Centura si strada Siriei.

**Incinta studziata** propusa spre reglementare va fi accesibila din strada Siria si dintr-un drum colector care leaga Calea Radnei de Strada Siriei. In prezent, incinta studziata nu are acces auto.

## 1.3. Folosinta actuala a amplasamentului analizat

Incinta studziata propusa spre reglementare, este compusa din 13 parcele conform extraselor de CF, in suprafata de 70.125,00 mp, au categoria de folosinta arabil, cu urmatoarele caracteristici:

Nr. Crt	Extras CF	Categoria de folosinta	Extravilan/intravilan	Suprafata (mp) Conform CF	Suprafata (mp) Conform masuratori	Proprietari
1.	306291	Arabil	intravilan	3.169,00mp	3.169,00 mp	MUREȘAN CALIN-SEBASTIAN
2.	325366	Arabil	extravilan	10.900,00mp	10.900,00 mp	MURESAN IOAN-CRISTIAN si sotia MURESAN ANA LILIANA
3.	352004	Arabil	intravilan	1.050,00mp	1.050,00mp	MURESAN CALIN SEBASTIAN
4.	352261	Arabil	extravilan	7.128,00mp	7.128,00mp	MUREȘAN CALIN-SEBASTIAN
5.	352526	Arabil	intravilan	3.739	3.739	MUREȘAN CALIN-SEBASTIAN
6.	352527	Arabil	intravilan	233	233	MUREȘAN CALIN-SEBASTIAN
7.	352972	Arabil	intravilan	2.338	2.338	MURESAN LAURA, MURESAN CALIN SEBASTIAN
8.	356465	Arabil	extravilan	3.272	3.272	MUREȘAN CALIN-SEBASTIAN
9.	356466	Arabil	extravilan	4.658	4.658	SOCIETATEA COMPANIA TOMA S.R.L.
10.	356476	Arabil	extravilan	5.342	5.342	SOCIETATEA FREE STYLER S.R.L.
11.	356477	Arabil	extravilan	20.304	20.304	MUREȘAN CALIN-SEBASTIAN
12.	357369	Arabil	intravilan	5.322	5.322	MUREȘAN CALIN-SEBASTIAN
13.	357379	Arabil	intravilan	2.670	2.670	MUREȘAN CALIN-SEBASTIAN
<b>Suprafata totala a terenurilor propuse pentu reglementare conform masuratori si extraselor de Carte Funciara</b>						<b>70.125,00 mp</b>



## 1.4. Surse de documentare:

Studii elaborate anterior:

- Certificat de urbanism nr. 1454/ 19.08.2022 pentru PUZ si RLU "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL"
- PUG Municipiul Arad
- PUZ "Zona pentru comert: Construire magazin materiale de constructii cu amenajari aferente, signalistica si mijloace publicitare, imprejmuire, amenajare accese si amenajare racord cu strada Siriei" aprobat cu HCLM nr. 511 din 18 decembrie 2020
- Ridicare topografica.

## 1.5. Operatiuni propuse

Beneficiarii: **MURESAN CALIN-SEBASTIAN; MURESAN IOAN-CRISTIAN; MURESAN ANA-LILIANA; S.C. FREE STYLER S.R.L.; SOCIETATEA COMPANIA TOMA S.R.L.** in calitate de initiatori, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) in vederea construirii unui ansamblu cu functiuni mixte: comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel, in Intravilan/extravilanul municipiul Arad, identificat prin extrasele de CF nr.306291; CF nr.325366; CF nr.352004; CF nr.352261; CF nr.352526; CF nr.352527; CF nr.352972; CF nr.356465; CF nr.356466; CF nr.356476; CF nr.356477; CF nr.357369; CF nr.357379

Astfel, se solicita schimbarea functiunii zonei propuse spre reglementare, din zona cu destinatie de terenuri arabile nereglementate, in zona cu functiunea de - Ansamblu cu functiuni mixte: comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel.

Circulatia rutiera din zona studiată se desfasoara in prezent pe Calea Radnei, parte a drumului national DN 7, si pe Centura Ocolitoare a Municipiului Arad, parte a drumului national DN7. In prezent se lucreaza la un pasaj de nivel peste linia de cale ferata peste care va trece Centura Ocolitoare a Municipiului Arad, traseul actual fiind unul provizoriu pâna la finalizarea pasajului. Tot provizorie este amenajata o intersectie in „T” intre strada Siriei si Centura Ocolitoare a Municipiului Arad la nord-vest de terenul studiat.

Pentru o mai buna desfasurare a circulatiei se doreste definitivarea drumului colector, propus prin PUZ : HCL nr. 511 din 18 decembrie 2020, Zona pentru comert : construire magazin materiale de constructii cu amenajari aferente, signalistica si mijloace publicitare, imprejmuire, amenajare accese si amenajare racord cu strada Siriei, avand nr. Cad 357384 ; 358262 ; 357370 ; 359459 ; 357380. Acest drum colector face legatura intre Calea Radnei (DN7) si strada Siriei, trecand adiacent fata de laturile Sudice si Estice ale terenurilor studiate. De pe latura Sudica a amplasamentului, din drumul colector mai sus mentionat, se doreste realizarea unui acces pentru drumul de incinta, care va permite accesul spre parcelele nou propuse.

In partea de vest a terenului studiat, accesul rutier se realizeaza din strada Siriei.

Transportul in comun se desfasoara pe Calea Radnei, DN7, strada Siriei si Viitoarea Centura Est, fara statii in apropierea amplasamentului studiat.

Paralel cu Calea Radnei, DN7 , exista doua linii de transport in comun , de tramvai, care face legatura intre municipiul Arad si comunitatile Vladimirescu, Cicir, Mândruloc si Ghioroc.

Nu exista amenajari specifice pietonilor.

Circulatia ciclista se desfasoara pe Calea Radnei, DN7, Viitoarea Centura Est si strada Siriei.

Transportul feroviar se desfasoara pe linia de cale de cale ferata existenta in partea de nord a zonei studiate, pe magistrala CFR Bucuresti – Arad.

## 1.6. Functiunea solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate





Funcțiunea principală solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate este zona cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- Asigurarea accesului la incinta studiată atât pentru parcare, cât și la zona de servicii, în contextul zonei și a legăturii acestora cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de servicii;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.

Această funcțiune se integrează în zona fără să afecteze negativ arealul studiat.

**Funcțiunea dominantă a unității este Zona de funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel cu regim de înălțime maxim P+3E, iar pentru hotel va fi maxim P+6E.**

**Funcțiunile complementare admise ale unității sunt:**

- 1). Cai de comunicații
- 2). Spații verzi amenajate, de aliniament și compacte
- 3). Platforme, circulații auto și pietonale în incinta, parcuri
- 4). Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare incintei studiate

**Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni:**

- comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, materiale de construcții, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare, inclusiv cele de tip hipermarket;
- alimentație publică – baruri, restaurante (inclusiv tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării,
- vinoteci
- servicii publice administrative și private
- servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse, produse artisanale - în domeniul activităților profesionale,
- tehnice: spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu
- (exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier),
- reprezentante / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).
- Construcții administrative pentru sedii de birouri,
- Locuințe de serviciu
- Construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune/destinate evenimentelor publice și private;
- Stație distribuție carburanți, service auto, spalatorie auto, magazin piese de schimb autocamioane, service autocamioane, încărcare electrică autoturisme.
- Spații de cazare (Hoteluri, moteluri), agenții de turism
- Parcaje la sol și multietajate, staționari auto
- Spații de recreere și facilități de agrement pentru soferi, spalatorie haine, dusuri, vestiare, grupuri sanitare, bucatării, etc.
- Construcții de cultură : expoziții, Sali de reuniune destinate evenimentelor publice și private;
- Clădiri administrative, birouri
- Construcții destinate desfășurării activităților postale și de curierat
- Depozitare:





constructii / antrepozite destinate stocarii de marfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en detail.

- Constructii de agrement:
  - 1) Zone verzi in incinta, amenajari destinate personalului
  - 2) Mobilier urban specific, amenajari peisagistice de orice fel, terenuri de sport și spatii de joaca pentru copii;
  - 3) Constructii provizorii: chioșcure, pergole, gradene;
  - 4) Constructii temporare de alimentatie publica și comert.
  - 5) Elemente de reclama (totemuri, panouri sau alte elemente spatiale) cu caracter provizoriu sau permanent.
- Dotari ale incintelor propuse: spatii de protectie si aliniament in incinte, platforme circulatii auto si pietonale in incinte, retea de drumuri interioare, parking-uri, panouri fotovoltaice, constructii si instalatii tehnico-edilitare- bransamente la rețeaua de apa, racorduri la canalizarea publica, statii de pompare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaz, telefonizare, imprejmui, agrement, joc si sport, spatii verzi, amenajari sportive).

#### **Utilizari permise cu conditii**

- Pe portiunea de teren aflat sub zona de siguranta a caii ferate CFR, sub zona de siguranta a liniei electrice 110kv, nu se va putea construi, decat cu acordul administratorului care detine zona de protectie

#### **Interdictii temporare**

- Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca dezmembrarile si parcelarile sa nu se faca fara rezervarea suprafetelor de teren necesare.

#### **Interdictii definitive**

- Este interzisa desfasurarea activitatilor industriale poluante.
- Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Se interzice amplasarea unitatilor de invatamânt prescolar, scolar si gimnazial in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA

Este interzisa amplasarea de platforme de precolectare a deseurilor urbane.

#### **Subzona pentru spatii verzi amenajate**

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni:

- spatii verzi amenajate;
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie, plantatii de protectie;
- cai de comunicatie
- acces carosabil si pietonal;
- mobilier urban specific, amenajari peisajere de orice fel;
- terenuri de sport si spatii de joc pentru copii;
- constructii provizorii chioscure, pergole, gradene;
- constructii temporare de alimentatie publica si comert; - constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retentie, retele, rezervoare si statii de pompare pentru apa potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de transformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora.

#### **Subzona cai de comunicatie rutiera**

Se permite amplasarea urmatoarelor constructii (functiuni):





- cai de comunicare (construire, modernizare, largire), trotuare, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapeți de protecție, plantații de protecție);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul cailor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la vreoaică parcelă din drumul public;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane.

## 1.7. PREVEDERILE PUG-ULUI APROBAT PRIVIND FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ

Incinta studiată propusă spre reglementare este încadrată parțial în intravilan și parțial în extravilanul municipiului Arad, conform PUG și Regulamentul aferent aprobat prin HCLM Arad nr. 502/2018.

În extravilan terenurile arabile sunt nereglementate din punct de vedere urbanistic.

În intravilan terenurile fac parte din UTR 28, cu funcțiunea dominantă de locuire și funcțiuni complementare admise Spații comerciale și prestări servicii.

## 1.8. SITUAȚIA EXISTENTĂ PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Zona studiată este echipată cu rețele edilitare de apă și canalizare, rețele de telecomunicații, electricitate, și gaze naturale.

În incinta studiată propusă pentru reglementare există rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică.

Amplasamentul studiat este traversat de rețele electrice aeriene de joasă tensiune și medie tensiune.

## 1.9. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN PUZ

**Zona studiată** are suprafața de 304.271,00 mp, intervențiile urbanistice în zona se referă la amenajări accesibile din strada străda Siriei și din drumul colector, care vor asigura accesul la incinta propusă pentru reglementare, realizarea unui drum pentru accesul la incinta și extinderea rețelelor edilitare existente din zona.

**Incinta propusă pentru reglementare** are suprafața de 70.125,00 mp, cuprinzând terenurile cu extrasele de CF nr.306291; CF nr.325366; CF nr.352004; CF nr.352261; CF nr.352526; CF nr.352527; CF nr.352972; CF nr.356465; CF nr.356466; CF nr.356476; CF nr.356477; CF nr.357369; CF nr.357379. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unui ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel și la amenajările aferente investițiilor, astfel: drumuri de incinta, platforme pentru parcare, amenajarea de spații verzi, necesare construcțiilor propuse.

Funcțiunea principală solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate este ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) Construcții noi:

-Construcții pentru comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse, în regim de înălțime maxim P+3Etaje pentru funcțiunile de comerț, servicii, birouri și depozitare, respectiv de P+6E pentru funcțiunea de hotel;

b) Construcții de anexe tehnice

c) Construcții de cabine-poarta de control, copertine

d) Construcții tehnico edilitare;

e) Imprejmuiri

f) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incinta, deviere rețele LEA;





- g) Amenajarea incintei cu circulatii carosabile, platforme, parcarri, alei pietonale si spatii verzi si plantate;
- h) Drumuri de incinta si accesul autospecialelor de interventie 6,00m
- i) Iluminat arhitectural;
- j) Signalistica si Mijloace de publicitate iluminate si neiluminate, totem publicitar;
- k) Amenajare accese din drumul colector propus in PUZ "Zona pentru comert: Construire magazin materiale de constructii cu amenajari aferente, signalistica si mijloace publicitare, imprejmuire, amenajare accese si amenajare racord cu strada Siriei" aprobat cu HCLM nr. 511 din 18 decembrie 2020.

Se va asigura continuitatea imprejmuirii si a elementelor de scurgere a apelor meteorice de suprafata, atât de pe platform bretelelor prin pantele transversal ale carosabilului si acostamentului, cât si in lungul acestora.

Se va asigura iluminatul in zona amenajarii parcarilor si a drmurilor prietonale.

Platformele de parcare vor fi marcate corespunzator astfel incat sa se asigure un spatiu suficient pentru parcare. Circulatia pe platforma de parcare va fi reglementata prin semnalizare verticala si orizontala, astfel incat deplasare autovehiculelor in interiorul incintei sa se desfasoare reglementat in siguranta.

Mobilarea finala se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ si RLU, in functie de destinatia constructiilor admise pentru autorizare directa, si se va concretiza la faza de autorizatie de construire.

**Bilant teritorial Incinta reglementata :**

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN	51.604,00	73,59	0,00	0,00
02.	TEREN ARABIL INTRAVILAN	18.521,00	26,41	0,00	0,00
02.	SZM1 – COMERT, SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL	0,00	0,00	45.997,00	65,60
03.	SZM2 – COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	0,00	0,00	10.000,00	14,26
04.	SZM3 – COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	0,00	0,00	10.900,00	15,54
05.	SZM4 – COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE	0,00	0,00	1.232,00	1,76
06.	CCra – CIRCULATIE CAROSABILA CU AMENAJARILE AFERENTE	0,00	0,00	1.996,00	2,84
TOTAL GENERAL		70.125,00	100	70.125,00	100



**Bilant teritorial Incinta reglementata –SZM1:**

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN/INTRAVILAN	45.997,00	100	0,00	0,00
02.	CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	27.598,20	60,00
03.	CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	9.199,40	20,00
04.	ZONE VERZI	0,00	0,00	9.199,40	20,00
TOTAL GENERAL		45.997,00	100	45.997,00	100

**Bilant teritorial Incinta reglementata –SZM2:**

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN/INTRAVILAN	10.000,00	100	0,00	0,00
02.	CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	6.000,00	60,00
03.	CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	2.000,00	20,00
04.	ZONE VERZI	0,00	0,00	2.000,00	20,00
TOTAL GENERAL		10.000,00	100	10.000,00	100

**Bilant teritorial Incinta reglementata –SZM3:**

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN/INTRAVILAN	10.900,00	100	0,00	0,00
02.	CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	6.540,00	60,00
03.	CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	2.180,00	20,00
04.	ZONE VERZI	0,00	0,00	2.180,00	20,00
TOTAL GENERAL		10.900,00	100	10.900,00	100



**Bilant teritorial Incinta reglementata –SZM4:**

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
01.	TEREN ARABIL EXTRAVILAN/INTRAVILAN	1.232,00	100	0,00	0,00
02.	CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO EDILITARE	0,00	0,00	739,20	60,00
03.	CIRCULATII CAROSABILE, DRUMURI DE INCINTA, PLATFORME, PARCARI SI CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	246,40	20,00
04.	ZONE VERZI	0,00	0,00	246,40	20,00
TOTAL GENERAL		1.232,00	100	1.232,00	100

**2. INDICATORII PROPUȘI****2.1. INDICI URBANISTICI OBLIGATORII – REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA PROPUSA SPRE REGLEMENTARE**

Indicatori urbanistici situatia existenta

P.O.T. existent = 0,00 %

C.U.T. existent = 0,00

**CONSTRUCTII PROPUSE**

Sconstruita = 40.877,40 mp

Sdesfasurata = 151.559,70mp

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA STUDIATA PENTRU FUNCTIUNEA propusa COMERT, SERVICII, BIROURI SI DEPOZITARE SZM2, SZM3, SZM4		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	00,0 %	60,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,0	2,10

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE IN INCINTA STUDIATA PENTRU FUNCTIUNEA propusa HOTEL, COMERT, SERVICII, BIROURI SZM1		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,0 %	60,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,0	2,80

Procentul minim de spatii verzi pentru incinta reglementata:

- Minim 20,00%

Regimul maxim de inaltime maxim propus pentru constructii este de:





- maxim P+3E, pentru SZM1 ; SZM2; SZM3, SZM4 – Zona comert, servicii, birouri si depozitare;
- maxim P+6E, pentru hotel;

## 2.2. REGLEMENTARI OBLIGATORII SAU DOTARI DE INTERES PUBLIC NECESARE

### ZONIFICAREA FUNCTIONALA

#### ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

#### ZM - ZONA MIXTA - COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL

SZM1 - Subzona comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel

SZM2 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

SZM3 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

SZM4 - Subzona comert, prestari servicii, birouri si depozitare

#### ISCoD UNITATE FUNCTIONALA

ISCoD 1 -Constructii comerciale, servicii, birouri, depozitare, hotel si functiuni complementare

ISCoD 2 -Constructii comerciale, servicii, birouri, depozitare si functiuni complementare

#### SUBUNITATI FUNCTIONALE:

**CCra** - Cai de comunicatii rutiera si amenajari aferente - drum propus

**SZci** -Circulatii carosabile, drumuri de incinta, platforme propuse, parcare, circulatii pietonale in incintele propuse

**SZ Va** - Zona verde in incintele propuse

**SZ Vb** -Zona verde cu rol de protectie fata de terenurile arabile -min. 2,50m

Regimul de inaltime maxim propus P+3E

P.O.T. minim propus =5,00%

C.U.T. minim propus = 1,20

P.O.T. maxim propus = 60,00 %

C.U.T. maxim propus = 2,80

Asigurarea zonelor verzi de minim 20%

#### **Regimul de aliniere:**

Retragerile constructiilor fata de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel incât sa fie asigurate prevederile codului civil si gradul de insorire minim admis-durata de minim 1 ½ solstitiu de iarna.

- Retragera minima admisa fata de aliniamentul frontului stradal este de 10,00 m fata de limita de proprietate.
- Ampasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelelor: Retragera minima admisa este de 5,00 m fata limita de proprietate.
- Ampasarea cladirilor fata de limitele posterioare ale parcelelor: Retragera minima admisa este de 10,00 m fata limita de proprietate.

In cazul in care retragerile mentionate anterior sunt mai mici decât h/2 din inaltimea constructiilor, se va respecta o retragere corespunzatoare la h/2 din inaltimea constructiilor.

Este admisa edificarea pe retragera de 10,00m fata de limitele de proprietate laterale, respectiv cea posterioara, cât timp constructia ia forma și destinatia unei cabine poarta, copertina, și





construcție edilitară, împrejurimi circulație auto, pietonale și zone verzi. Orice construcție sau împrejurime se va realiza cu aprobarea administratorului autostrazii.

În cazul în care nu se obține acordul notarial al vecinului de pe limita unde se amplasează construcția, se admite o retragere mai mică de 10,00 m, respectiv 5,00 m, față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină, stipulate în Codul civil.

### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- Construcțiile se vor putea realiza în regim înșiruit, cuplat sau independent cu condiția ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.
- Distanțările minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.
- Distanțarea minimă obligatorie față de drumurile interioare min. 1,00m.

### **Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime propus pentru construcții va fi de:

- maxim P+3 Etaje Pentru SZM1b; ZM2; ZM3 - Max. 22,00m;
- maxim P+6 Etaje Pentru SZM1a; - Max. 29,00m.

### **Plantatii**

- Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantatii de arbori de înălțime mică / medie pentru umbră, într-un procent de minim 20,00% avându-se în vedere prevederile HGR 525/1996 actualizată pentru ansamblu cu funcțiuni mixte..
- Se vor amenaja zone verzi cu rol de protecție, cu vegetație medie-înaltă, înspre zona terenurilor arabile.
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției.





### **3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA**

Funcțiunea propusă se integrează în zona studiată fără să afecteze arealul studiat, atât ca și funcțiune propusă: Ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel, cât și ca indici urbanistici prezentați, aceștia respectând valorile stabilite de legislația în vigoare.

### **4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII:**

La nivel de UTR, prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent. La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se asigura continuitatea dezvoltării zonei, creșterea nivelului de trai și implicit o îmbunătățire a calității vieții locuitorilor, se creează noi locuri de muncă, dar și venituri suplimentare la bugetul local.

### **5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CATRE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CATRE AUTORITATILE PUBLICE LOCALE:**

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

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice, amenajarea de acces carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilitatilor și cheltuieli de exploatare.

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

Costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarului.

#### **Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti:**

Funcțiunea propusă este de - Ansamblu cu funcțiuni mixte: comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel.

În zona există dotări de interes public – calea CFR, linia electrică 110kv și centura. Prin prezentul studiu nu sunt propuse alte dotări de interes public în afara celor menționate.

Accesul pe terenuri se va realiza prin racorduri carosabile din strada Siriei și de pe drumul colector având nr. cad. 357384 ; 358262 ; 357370 ; 359459 ; 357380.

Se vor realiza racorduri la utilitățile edilitare aflate în zona.

Nu se propun servituti asupra/in favoarea terenului studiat.

#### **Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor:**

Accesul la incintă propusă pentru reglementare se va realiza din strada Siriei și de pe drumul colector având nr. cad. 357384 ; 358262 ; 357370 ; 359459 ; 357380.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare.

Accesul persoanelor cu dizabilități se va face conform normativelor în vigoare.

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, 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.

În incintă propusă pentru reglementare se vor realiza: circulații carosabile, platforme, parcaje, locuri de parcare securizată pentru autocamioane și autoturisme, și trotuare perimetrare cladirilor.





Accesul pe teren se va realiza prin racorduri carosabile la drumul colector, propus prin PUZ : Zona pentru comert : construire magazin materiale de constructii cu amenajari aferente, signalistica si mijloace publicitare, imprejmuire, amenajare accese si amenajare racord cu strada Siriei, aprobat cu HCLM nr 511 din 18 decembrie 2020. Acest drum colector face legatura intre Calea Radnei (DN7) si trada Siriei, trecand adiacent fata de laturile Sudice si Estice ale terenurilor studiate.

Caile interioare de circulatie pe platforma de parcare vor fi de 7.00m. Razele de racordare la marginea carosabilului cailor interioare de circulatie vor fi de minim 12.00 m.

Platformele de parcare vor fi marcate corespunzator astfel incat sa se asigure in spatiu suficient pentru parcare masinilor si a autocamionaelor. Latimea unui loc de parcare va fi de 4.50 m. Circulatia pe paltforma de parcare securizata va fi reglementata prin semnalizare verticala si orizontala, astfel incat deplasare autovehiculelor in interiorul incintei sa se desfasoare reglementat in siguranta.

Costul tuturor lucrarilor aferente amenajarii acceselor rutiere, precum și al semnalizarii rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutier la obiectiv va fi suportat de catre beneficiar, iar executia lucrarilor se va face de catre o unitate specializata in lucrari de drumuri. Realizarea lucrarilor se va face numai de catre un constructor autorizat pentru acest gen de lucrari.

### **Parcaje**

Pentru toate categoriile de constructii vor fi prevazute spatii de parcare și garare, in garaje sau platforme, in interiorul parcelei, in functie de capacitatea constructiei și de numarul de utilizatori, conform HG 525/1996, dupa cum urmeaza:

#### Constructii administrative

- vor fi prevazute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariatii plus un spor de 20% pentru invitati.

#### Constructii comerciale

- un loc de parcare la 200,00mp suprafata desfașurata a constructiei pentru unitati de pâna la 400,00mp;
- un loc de parcare la 100,00mp suprafata desfașurata a constructiei pentru unitati de 400,00-600,00mp;
- un loc de parcare la 50,00mp suprafata desfașurata a constructiei pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00mp;
- un loc de parcare la 40,00mp suprafata desfașurata a constructiei pentru complexe comerciale de peste 2.000mp;
- pentru restaurante va fi prevazut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masa;
- la acestea se vor adauga spatiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clientilor.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu destinatii diferite, 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.

#### Constructii de turism

- Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.





Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numărul de locuri pentru persoane cu deficiența locomotorie.

## Utilitati

Alimentarea cu apă.

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, se propune un bransament de apă la rețeaua publică a orașului, prevăzut cu cămin de apometru complet echipat, în exteriorul limitei de proprietate pe zona verde.

Canalizare menajeră

Apele uzate fecaloide – menajere de la clădiri se vor colecta prin tuburi de canalizare tip PVC-SN4, și cămine și se vor deversa în bazinul de retenție propus care are rolul și de stație de pompare pentru evacuarea apelor menajere la sistemul public de ape uzate.

Apele uzate menajere care urmează să fie evacuate în sistemul public de canalizare menajeră, respectă prevederile normativului NTPA 002/2002 din HG 188/2002 modificată și completată prin HG 352/2005.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, cele de pe copertine și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte într-un bazin de retenție cu grup de pompare.

Apele pluviale de pe platformele de parcare, de lângă pompele de alimentare, de lângă gura de încărcare a rezervoarelor subterane de carburanți de la cisterne se vor deversa în separatorul de hidrocarburi. Din separatorul de hidrocarburi se vor evacua în bazinul de retenție cu grup de pompare.

Pentru incinta studiată se propune un sistem de colectare și după caz tratare individuală a apelor provenite din precipitații respectiv restituția acestor în sol prin zonele verzi propuse sau prin puturi absorbante după caz.

Infiltrare în sol a apelor provenite din precipitații prin puturi absorbante se va compune din:

- sistem de tratare a apelor colectate de pe zonele carosabile respectiv de pe clădirile de producție după caz astfel încât apele tratate să corespundă calitativ pentru a putea fi infiltrate în sol ;
- bazin de retenție ape pluviale pentru compensarea vârfului ploii de calcul amplasat în aval de sistemul de tratare, ce are rolul și de rezervă de apă pentru stingerea incendiilor;
- stație de pompare ape pluviale după caz;
- puturi absorbante pentru restituția apei în sol.

Alimentarea cu energie termică:

Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni de la centrale termice cu funcționare pe combustibil gazos sau solid sau pe curent electric.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse se va realiza prin racordare la rețeaua existentă din zonă, prin intermediul postului de transformare în anvelopă 20/kV/0,4kV propus.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele



edilitare.

Gospodarie comunala - colectarea, transportul si depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate in favoarea beneficiarului, la pretul si in conditiile prevazute in contract se va face de o firma specializata. Va fi asigurata stocarea deseurilor in spatii special delimitate pe perimetrul parcelei si accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu exista deseuri periculoase care sa rezulte in urma activitatilor desfasurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisa.

#### **Capacitati de transport admise, Surse de emisii poluante**

Capacitatea de transport a drumurilor va fi analizata prin PUZ in functie de legislatia in vigoare pentru functiunea propusa.

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor de transport (autovehicule si autocamioane), cu functionare pe combustibil lichid (motorina).

#### **Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru P.U.Z.**

Conform Certificat de Urbanism nr. 1454/ 19.08.2022.

#### **Propuneri privind metode de informare si consultarea publicului**

Pentru informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea PUZ se va amplasa un panou de afisaj continând intentiile beneficiarului, pe limita de proprietate din Vest a incintei propuse pentru reglementare, iar documentatia Studiu de oportunitate PLAN URBANISTIC ZONAL SI RLU Ansamblu cu functiuni mixte: comert, prestari servicii, birouri, depozitare si hotel, continând piese scrise si desenate, va fi afisata la avizierul Primariei Municipiului Arad si postata pe site-ul propriu.

### **6. JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTITIILOR SOLICITATE**

Realizarea investitiei este oportuna, datorita situarii amplasamentului in vecinatatea unei cai majore de circulatie, centura Arad si Calea Radnei, iar functiunea propusa va oferi servicii de calitate clientilor, si va incuraja dezvoltarea serviciilor, comertului, birourilor, depozitarilor si hotelurilor.

**Intocmit,**  
arh. Alexandra CORNEA

**Urbanism,**  
arh. Gheorghe SECULICI