

STUDIO M SOIMA

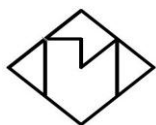
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANȘARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 307/2025

FAZA: A.O.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ PRESTĂRI SERVICII, COMERȚ ȘI DEPOZITARE
Beneficiar:	S.C. AUTO GROUP S.R.L.
Amplasament:	MUN. ARAD, INTRAVILAN, CF NR. 340518, 340484, 340498, 367921, 367918, 367916-ARAD, JUD. ARAD
Fază:	P.U.Z. ȘI R.L.U.
Nr. proiect:	307/2025
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, COMERȚ ȘI DEPOZITARE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, CF nr. 340518, 340484, 340498, 367921, 367918, 367916-arad, jud. Arad
BENEFICIAR	S.C. AUTO GROUP S.R.L.
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	307/2025
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE

2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

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

Incinta reglementată, are suprafața de **86380,00 mp**, este situată în intravilan U.A.T. Arad conform PUG. Este amplasată în partea de nord – vest a municipiului, în apropiere de cartierul Grădiște, la est de E 671 și vest de DN7 .

Incinta este compusă din șase parcele, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr.	nr. C.F.	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Proprietar:
1	340518	12200	arabil, intravilan	SC AUTO GROUP CMB SRL
2	340484	16600	arabil, intravilan	SC AUTO GROUP CMB SRL
3	340498	33000	fâneată, intravilan	SC AUTO GROUP CMB SRL
4	367921	249	alte, intravilan	SC AUTO GROUP CMB SRL
5	367918	832	arabil, intravilan	SC AUTO GROUP CMB SRL
6	367916	23499	arabil, intravilan	SC AUTO GROUP CMB SRL
TOTAL		86380		

Vecinătăți terenuri studiate:

Nord: terenuri proprietate privată, identificat prin CF nr. 340506, 340503, 340491, 340421, 340451, 340408, 340439 Arad.

Sud : terenuri proprietate privată, identificate prin CF nr. 340510, 340524, 340539, 340555, 340439, HCN – canal – 305336, 367917 Arad;

Est: terenuri proprietate privată, identificate prin CF nr. 340408, HCN – canal – 305336, 306924, 306925, 306639, 308910, 308929 Arad.

Vest: terenuri proprietate privată, identificate prin CF nr. 340569, 340564, 340565 Arad.

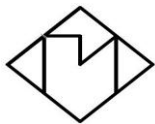
Forma în plan a incintei studiate este neregulată și NU deține construcții.

În prezent, parcelele identificate prin CF nr. 367916 Arad și CF nr. 340498 Arad, **nu au acces realizat**, iar parcelele identificate prin CF nr. 340518 și 340484 **au accese** realizate care se continuă prin alei pietonale betoanate și traversează întreaga parcelă.

La nord de incintă, există o linie electrică aeriană de joasă tensiune LEA 0.40 kW.

Obiective propuse:

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



- Reglementarea acceselor pietonale și carosabile în incintă.
- Mărirea profilului stradal al drumului betonat existent, astfel porțiunea de teren ce se suprapune cu profilul stradal mărit va fi cedată domeniului public.
- Edificarea terenului reglementat prin construirea de hale pentru prestări servicii, comerț și depozitare
- Amenajarea platformelor carosabile, a parcarilor și a spațiilor verzi.
- Asigurarea cu utilități a obiectivelor prin branșarea la rețelele de utilitate publică din vecinătate, sau prin adoptarea de soluții locale pentru cele inexistente, astfel o parcelă va avea funcțiune tehnico - edilitară.

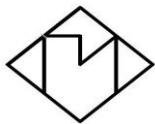
Vecinătățile incintei impun următoarele retrageri:

- **2,50m** din marginea taluzului superior al canalului.

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

- *către frontul stradal* – nu se impune nici o retragere față de limita frontului stradal, pentru nici un lot.
către limita posterioară – se impune o retragere de min 3,0 dar nu mai puțin de $h/2$ pentru loturile 1- 6, iar pentru LOT 7 se impune respectarea codului Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere la o distanță mai mică de 2,00m.
- *către limitele laterale* –
 - LOT 1.** – către limita laterală dreaptă nu se impune nici o retragere
 - către limita laterală din stânga se impune o retragere de min. 3,00m dar nu mai puțin de $h/2$
 - LOT 2.** - către limita laterală din dreapta de min. 9,00m.
 - către limita laterală din stânga se impune o retragere de min. 3,00m dar nu mai puțin de $h/2$
 - LOT 3.** - către limita laterală din dreapta se vor respecta prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere la o distanță de mai mică de 2,00m.
 - către limita laterală din stânga se impune o retragere de min. 3,00m dar nu mai puțin de $h/2$.
 - LOT 4** - către limita laterală din stânga se vor respecta prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere la o distanță mai mică de 2,00m.
 - către limita laterală din dreapta se impune o retragere de min. 3,00m dar nu mai puțin de $h/2$
 - LOT 5 - 6** - către limita laterală din stânga lot 5, respectiv dreapta lot 6, se impune o retragere de min. 3,00m da nu mai puțin de $h/2$.
 - între cele două parcele se impune respectarea prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere la o distanță mai mică de 2,00m.
 - LOT 7** – se impune respectarea prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere la o distanță mai mică de 2,00m

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



Circulație rutieră, accese

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de E671 – Calea Zimandu Nou, situat în partea de nord - vest de incintă, drum cu îmbrăcăminte asfaltică, dublu sens cu două benzi pe sens, drum ce reprezintă posibilitate de acces spre incinta reglementată, și de Drumul național - DN7, aflat la nord – est de incintă, drum cu îmbrăcăminte asfaltică, dublu sens cu o bandă pe sens, drum ce reprezintă o a doua posibilitate de acces spre incinta reglementată.

Circulația principală care are legătură cu E671, este reprezentată de drumul betonat aflat la nord- est de incintă.

Acces

În prezent accesele existente sunt doar pietonale, care se continuă cu alei pietonale betonate.

Accesul pe fiecare lot în parte se va realiza atât pietonal cât și auto, prin implementarea unui racord la drumurile modernizate, cu parte carosabilă de 7,00m dublu sens, cu alei pietonale (1,20m) și spații verzi (1,30), poziționate stânga dreapta

Drumuri în incintă

La nivelul loturilor nu vor fi propuse drumuri de incintă, aleile carosabile și pietonale vor fi reprezentate de platforme betonate.

Modernizare circulație

Se propune ca drumurile betonate existente să fie modernizate prin mărirea profilului stradal după cum urmează:

-CF nr. 340439, – profil stradal de 12,00m, cu parte carosabilă 7,00m, alee pietonală 1,20m și spațiu verde 1,30m, poziționate stânga dreapta.

- porțiunea de drum, din CF nr. 340439 aflată în partea de nord – vest, paralel cu terenurile identificate prin CF nr. 340518 și 340484 Arad, va fi modernizat cu un profil stradal de 18,00m, drum de categoria III 2b, conform PUG Arad. Acest drum va traversa o parcelă, CF nr. 367916 Arad , din incinta reglementată, dinspre partea de nord – vest spre partea de sud – vest.

Se propune realizarea unui drum paralel cu limita laterală din dreapta a parcelei cu CF nr. 340498 Arad, cu profil stradal de 12,00m, iar pe parcela din incinta reglementată va fi aplasată o porțiune de 9,50m. Drumul își va schimba direcția de mers spre stânga, apoi va traversa canalul existent până pe parcela cu CF nr. 308910 Livada, car are un acces realizat din DN7.

În urma măririi profilului stradal – 12,00m, vor exista porțiuni din incinta studiată care se vor suprapune cu acesta, LOT 8, LOT 9, LOT 10, LOT 11, LOT 12 care vor fi cedate domeniului public în vederea modernizării.

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 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;

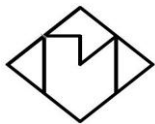
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);

- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

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

- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;

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



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

a) Comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică. Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement – a căror amplasare este permisă la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

b) Servicii. Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit și amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale;

c) Autoservice. Amplasament: la limita zonei industriale. Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului. (2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

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 %.

d) Servicii manufacturiere: - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

e) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 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);

- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

Art. 18 Pentru construcțiile industriale (spații pentru producție, 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 construcțiile 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.

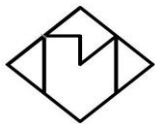
Art. 20 În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.

- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.

- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.

- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.



- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obișnuite.
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m

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

Echipare edilitară

Situația existentă:

În prezent, în incintă nu există bransamente la alimentarea cu energie electrică, apă potabilă, canalizare, gaze naturale etc.

Există o linie electrică aeriană de medie tensiune LEA 20kW la 145m, de incinta reglementată.

Situația propusă:

Zona va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare prin extinderea și bransarea la rețelele existente, și prin implementarea de soluții locale pentru celelalte dotări necesare.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin prelungirea rețelei și bransarea la aceasta.

Alimentarea cu apă se propune implementarea de soluții locale – foraje apă din care se vor alimenta toate obiectivele propuse, și instalațiile de stingere incendii cu rezervele lor intangibile.

Canalizarea menajeră, se propun soluție locală de bazin vidanjabil, cu obligativitatea ca ulterior să se realizeze bransamente la rețelele de canalizare menajeră și pluvială propuse prin PUG.

Apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor, considerate convențional curate, vor fi parțial dirijate spre zonele verzi din interiorul incintei și parțial înmagazinate în bazine de retenție și utilizate ulterior la irigatul zonelor verzi.

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 irigatul zonelor verzi.

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 %

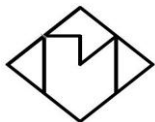
CUT max 1,2

Regim max. înălțime: **P+2E**

H max cornișă – 12,00m

Hmax. coama – 15 m.

Spațiul verde în interiorul parcelei va fi de **minim 20%**



BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ZF08 - ZONA MIXTA - COMERT SI SERVICII, DEPOZITARE	86380	100.00	43190.00	50.00
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - PLATFORMA, PODET	0	0.00	25914.00	30.00
ZF14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0	0.00	17276.00	20.00
TOTAL	86380.00	100.00	86380.00	100.00

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Obiectivul studiat este situat în intravilanul mun. Arad, în apropiere de cartierul Grădiște, zona vechilor sere din Arad.

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

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse vor contribui la dezvoltarea economică continuă a arealului.

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, amenajarea 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.

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