

STUDIO M SOIMA

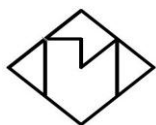
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 306/2025

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. ȘI CODRIN COSMIN
Amplasament:	MUN. ARAD, INTRAVILAN, CF NR. 340591, 340488, 367920, 340590-ARAD, JUD. ARAD
Fază:	P.U.Z. ȘI R.L.U.
Nr. proiect:	306/2025
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	intravilan, mun. Arad, jud. Arad, CF nr. 340591, 340488, 367920, 340590 - Arad
BENEFICIAR	S.C. AUTO GROUP S.R.L. ȘI CODRIN COSMIN
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	306/2025
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE

2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la solicitarea beneficiarilor 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 **33425,00 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 patru parcele, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr.	nr. C.F.	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Proprietar:
1	340591	3421	altele, intravilan	S.C. AUTO GROUP S.R.L.
2	340488	2653	altele, intravilan	S.C. AUTO GROUP S.R.L.
3	367920	24223	altele, intravilan	S.C. AUTO GROUP S.R.L.
4	340590	3128	curti constructii, intravilan	CODRIM COSMIN
TOTAL		33425		

Vecinătăți amplasament:

Nord - est: drum de beton, teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 340439 Arad.

Sud - est: terenuri proprietate privată, identificate prin CF nr. 3367921, 367916, 367918, 348957, 355690 Arad;

Sud - vest: terenuri proprietate privată, identificate prin CF nr. 340565, 340550, 340526 Arad.

Nord - vest: teren proprietate privată, identificată prin CF nr. 340596, 340595, 340592, 340593, 340594 Arad.

Forma în plan a incintei studiate este neregulată și dețin construcții după cum urmează:

CF nr. 340591 – două construcții – C1 SC - 2205mp – ciupercărie.

C2 SC – 227mp – platformă betonată

CF nr. 340488 – două construcții – C1 SC - 2653mp – platforma betonată

CF nr. 367920 – două construcții – C1 SC - 1700mp – șopron metalic.

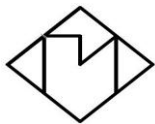
C2 SC – 26mp – cântar.

În prezent există un construcție provizorie – tip cort, neintabulat în CF.

CF nr. 340590 – două construcții – C1 SC - 2104mp – ciupercărie.

C2 SC – 1024mp – platformă betonată.

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:

- Schimbarea de destinație a construcțiilor existente pe teren.
- Reglementarea accesului în incintă și realizarea a două accese din drumul betonat existent.
- Mărirea profilului stradal al drumului betonat existent la est de incinta, 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 bransarea la rețelele de utilitate publică din vecinătate, sau prin adoptarea de soluții locale pentru cele inexistente.

Vecinătățile incintei NU impun următoarele retrageri:

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

- *către frontul stradal* – se impune o retragere de min 3,0 dar nu mai puțin de $h/2$, față de porțiunea de front stradal cea mai retrasă.
- *către limita posterioară* – se impune o retragere de min 3,0 dar nu mai puțin de $h/2$.
- *către limitele laterale* – **către sud - est** nu se impune o retragere, doar respectarea codului civil, , iar **spre nord - vest** se va respecta aliniamentul construcțiilor existente.

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 și amenajărilor publicitare de diverse feluri, împrejurimi, dotărilor tehnico-edilitare, și amenajărilor aferente căilor de comunicații.

Circulație rutieră, accese

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de 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 bendă 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 există patru accese amenajate în incintă. Două accese se realizează din drumul betonat, iar două accese se realizează din parcela învecinată în partea de vest, identificată prin CF nr. 340595 Arad.

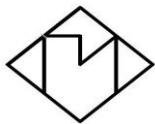
Accesul în incinta reglementată prin PUZ se va realiza prin aceleași trei puncte de conexiune, două la drumul betonat existent și o conexiune din parcela învecinată. Fiecare dintre aceste accese va fi dimensionat corespunzător, pentru a permite circulația în dublu sens și asigurarea trotuarelor pietonale, respectiv a spațiilor verzi.

Drumuri în incintă

Parcela existentă deține o construcție tip platformă betonată, dominantă în incinta studiată, astfel nu se va mai realiza nici un drum de incintă, ci se va păstra ca și cale carosabilă și pietonală, platforma existentă.

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 %.

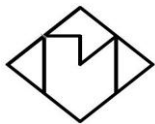
e) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 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 branșamente la apă potabilă, canalizare, gaze naturale etc, dar există branșament la alimentarea cu energie electrică.

Există o linie electrică aeriană de medie tensiune LEA 20kW în vecinătatea incintei reglementate.

Situația propusă:

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

Alimentarea cu energie electrică incinta este branșată la linia de medie tensiune existentă în zonă.

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 branșamente 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.

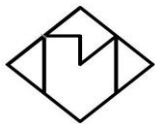
Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe fiecare obiectiv în parte, prin utilizarea de soluții locale.

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		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
ZF08 - ZONA MIXTA - COMERT SI SERVICII, DEPOZITARE	0	0.00	16712.50	50.00
ZF03 - ZONA UNITATI AGRICOLE	33425	100.00	0.00	0.00
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - PLATFORMA BETONATA	0	0.00	10027.50	30.00
ZF14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0	0.00	6685.00	20.00
TOTAL	33425.00	100.00	33425.00	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, amănajarea accesului, spații verzi etc. și alte dotări de interes public prevăzute de actele normative în vigoare vor fi realizate prin grija și din fondurile proprietarului sau investitorului. Costurile pentru dotarea cu instalații și construcții tehnologice vor fi suportate de proprietar sau investitor.

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

Nu este cazul.

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