

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 SERVICII”
Amplasament:	jud. Arad, extravilan mun. Arad CF nr. 353936 Arad
Beneficiar:	DOLLY TRANS COMPANY s.r.l.
Faza:	Studiu de Oportunitate
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	397/2025
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 **6.000 mp conf CF nr. 353936 Arad**. Terenul se afla in extravilanul mun. Arad, in partea estica a orasului, si are categoria de folosinta arabil.

Terenul se afla in proprietatea DOLLY TRANS COMPANY s.r.l..

Imobilul teren este liber de constructii.

In extrasul de carte funciara aferent imobilului 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	353936	Intabulare drept de trecere in conditiile art. 617-622 Cod civil, in favoarea imobilelor inscrise in cartea funciara nr. 349497 a localitatii Arad, nr. cadastral 349497/Arad, cartea funciara nr. 310322 a localitatii Arad, nr. cadastral 310322/Arad, cartea funciara nr. 310330 a localitatii Arad, nr. cadastral 310330/Arad, cartea funciara nr. 310333 a localitatii Arad, nr. cadastral 310333/Arad, cartea funciara nr. 310340 a localitatii Arad, nr. cadastral 310340/Arad, cartea funciara nr. 324922 a localitatii Arad, nr. cadastral 324922/Arad, cartea funciara nr. 349543 a localitatii Arad, nr. cadastral 349543/Arad, cartea funciara nr. 349904 a localitatii Arad, nr. cadastral 349904/Arad si in cartea funciara nr. 350003 a localitatii Arad, nr. cadastral 350003/Arad proprietatea S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L., imobilelor inscrise in cartea funciara nr. 310308 a localitatii Arad, nr. cadastral 14757/Arad si cartea funciara nr. 310347 a localitatii Arad, nr. cadastral 14756/Arad proprietatea numitului HOLCZINGHER DRAGOS si imobilului inscris in cartea

		funciara nr. 346679 a localitatii Arad, nr. Cadastral 346679/Arad, proprietatea numitilor HOLCZINGHER PETRU NICOLAE si sotia HOLCZINGHER ANGELA Intabulare drept de SERVITUTE legala de trecere, in vederea realizarii retelelor edilitare, respectiv introducerea conductelor de apa, gaz sau altele asemenea, a canalelor si a cablurilor electrice, subterane ori aeriene, dupa caz, precum si a oricaror alte instalatii sau materiale, in favoarea imobilelor inscrise in cartea funciara nr. 349497 a localitatii Arad, nr. cadastral 349497/Arad, cartea funciara nr 310322 a localitatii Arad, nr. cadastral 310322/Arad, cartea funciara nr. 310330 a localitatii Arad, nr. cadastral 310330/Arad, cartea funciara nr. 310333 a localitatii Arad, nr. cadastral 310333/Arad, cartea funciara nr. 310340 a localitatii Arad, nr. Cadastral 310340/Arad, cartea funciara nr. 324922 a localitatii Arad, nr. cadastral 324922/Arad, cartea funciara nr. 349543 a localitatii Arad, nr. cadastral 349543/Arad, cartea funciara nr. 349904 a localitatii Arad, nr. cadastral 349904/Arad si in cartea funciara nr. 350003 a localitatii Arad, nr. cadastral 350003/Arad proprietatea S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L., imobilelor inscrise in cartea funciara nr. 310308 a localitatii Arad, nr. cadastral 14757/Arad si cartea funciara nr. 310347 a localitatii Arad, nr. cadastral 14756/Arad proprietatea numitului HOLCZINGHER DRAGOS si imobilului inscris in cartea funciara nr. 346679 a localitatii Arad, nr. cadastral 346679/Arad, proprietatea numitilor HOLCZINGHER PETRU NICOLAE si sotia HOLCZINGHER ANGELA
--	--	---

Zona propusa spre reglementare are o suprafata de 6.000 mp conform masuratori si are urmatoarele vecinatati:

Nord – teren arabil in extravilan, proprietate privata - CF nr. 312962 Arad;

Est – drum De 1900;

Sud – terenuri curti-constructii in intravilan, proprietate privata - CF nr. 303307, 366866, 366865, 366860, 353205 si 353206 Arad;

Vest – HCN 1897/4;

Zona studiata insumeaza o suprafata de **175.000 mp** si cuprinde urmatoarele vecinatati ale terenului propus spre reglementare:

Nord – 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.



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

397/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA SERVICII”
DOLLY TRANS COMPANY s.r.l.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza continuitatea drumurilor existente in zona pentru 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 1 imobil in extravilanul mun. Arad, avand categoria de folosinta teren arabil. Conform extras de carte funciara, terenul este liber de constructii.

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

Amplasamentul este format dintr-un imobil cu o forma dreptunghiulara, dezvoltat pe directia vest-est.

Momentan, accesul carosabil la incinta nu este reglementat.

Cotele de nivel in arealul parcelei studiate oscileaza intre 110.70 NMN si 111.50 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. 1476/12.09.2025** emis de Primaria Municipiului Arad, prin PUG Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 588/2023, amplasamentul este incadrat in extravilanul localitatii si nu exista reglementari urbanistice pentru parcela.

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:**

- 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 parcela, dotarea tehnico-edilitara si reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inaltime 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 cu PUZ in curs de elaborare pentru functiune servicii, unitati industriale si depozitare (la

Nord), cai de comunicatie – drum de exploatare (la Est), terenuri cu functiune servicii/depozitare (la Sud) si canal de desecare (la Vest).

1.5. Prezentarea intentiei investitorului – operatiuni propuse

DOLLY TRANS COMPANY S.R.L., in calitate de initiator, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea dezvoltarii unei zone pentru servicii.

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 parcarile 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:

Zona Cai de comunicatie terestra:

– drum de interes local, in suprafata de aprox. 154 mp, amplasat la limita vestica si nordica a incintei;

– teren rezervat pentru viitoare largire a drumului de exploatare De1900, aflat la est de incinta, in suprafata de aprox. 54 mp;

Zona servicii, reprezentata de 1 parcela. Parcela pentru servicii se poate alipi la parcelele aflate la sud de amplasament, in proprietatea aceleiasi companii DOLLY TRANS COMPANY srl sau poate sa ramana parcela de sine statatoare, cu acces din drumul de interes local propus la vest de amplasament.

Pe parcela cu functiunea servicii se vor realiza constructii cu un regim de inaltime maxim P+2E, inaltime la cornisa/atic max. 15 m, care sa adapteasca functiuni pentru servicii, si functiuni admise unitati industriale si/sau depozitare (ex. hale pentru depozitare sau servicii, Peco tiruri, service auto, parcare securizata, cladiri administrative, de prezentare, de paza) in suprafata de maxim 50% din suprafata parcelei.

Totodata se va asigura amenajarea accesului pe parcela si realizarea platformelor carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica), elemente de publicitate si signalistica, imprejmui, astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

In zona de protectie a liniei electrice aeriene 400kV nu se vor amplasa constructii. In aceasta zona se va amenaja zona verde de incinta.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza extinderea drumului de interes local si a retelelor tehnico-edilitare, dupa caz si amenajarea accesurilor pe parcela cu functiunea de servicii din drumul de interes local propus pe latura vestica. Aceste interventii vor viza imobilele cu CF nr. 366861 si 366862 Arad, proprietati private ale DOLLY TRANS COMPANY srl.

Prin realizarea investitiei, **zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta 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 General Arad**, prin schimbarea destinatiei terenului din teren arabil in extravilan in teren cu **functiunea de activitati economice tertiare propuse, - zona pentru servicii.**

1.6. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti propuse

Categoriile functionale ale dezvoltarii. Functiunea solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate se prezinta dupa cum urmeaza:

1. Zona servicii – constructii pentru servicii - hale logistica, statie distributie carburanti, service auto, parcare securizata, cladiri administrative, de prezentare, de paza si functiuni admise comert, unitati industriale nepoluante, depozitare, – max. 50% din suprafata parcelei, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcar, inclusiv amenajari tehnico-edilitare, elemente publicitare si de signalistica, spatii verzi amenajate de incinta, imprejurimi.

2. Zona cai de comunicatie rutiera – drum propus cu prospect stradal de 8 m cu urmatoarele utilizari: parte carosabila, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spatii verzi de aliniament, locuri de parcare publice, accesuri auto și pietonale pe proprietate, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu; teren rezervat largirii prospectului stradal al De 1900.

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 6.000 mp				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN cu functiunea Zona activitati economice tertiare conform PUG Arad in curs de elaborare etapa VI	6.000	100,00%	0	0.00%
ZONA SERVICII	0	0.00%	5.790	96,50%
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – DRUM DE INTERES LOCAL	0	0.00%	156	2,60%
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – TEREN REZERVAT PENTRU LARGIREA ULTERIOARA A DRUMULUI DE EXPLOATARE De 1900	0	0.00%	54	0,90%
TOTAL GENERAL	6.000 mp	100%	6.000 mp	100%



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

397/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA SERVICII”
DOLLY TRANS COMPANY s.r.l.

Servituti.

La acest moment, in extrasele de carte funciara CF nr. 353936 Arad ce face obiectul prezentei documentatii este notata servitute de trecere in favoarea imobilelor inscrise in CF nr. 349497 Arad, nr. 310322 Arad, nr. 310330 Arad, nr. 310333 Arad, nr. 310340 Arad, nr. 324922 Arad, nr. 349543 Arad, nr. 349904 Arad, nr. 350003 Arad, nr. 310308 Arad si nr. 310347 Arad.

Se pastreaza servitutiile actuale pana la cedarea drumului de interes local in domeniul public.

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 8 m.

Suprafata de teren alocata din suprafata totala a incintei propuse spre reglementare, pentru functiunea cai de comunicatie rutiera – drum va fi de aprox. 154 mp.

Se va rezerva teren pentru o viitoare largire a drumului de exploatare De1900, aflat la est de incinta, in suprafata de aprox. 54 mp;

Suprafata de teren alocata pentru functiunea cai de comunicatie rutiera – drum de interes local, din terenul aflat in proprietatea DOLLY TRANS COMPANY s.r.l., **cuprins in zona studiata**, va fi de 825 mp.

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

Se propune realizarea unui drum, cu un profil stradal de 8 m, in partea vestica a incintei.

Drumul de interes local propus se va racorda la De 1939/1 si De1939/2 aflate la sud de incinta propusa spre reglementare si la De 1900, aflat la est de incinta.

Strada nou propusa va avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate min. 8 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, dupa caz, 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.

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.

Parcaie. 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, 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.

In cadrul parcelei cu functiunea cai de comunicatie terestra – drum de interes local, se va realiza zona verde de aliniament cu latimea min. 1 m, cel putin pe o parte a drumului.

Echiparea tehnico-edilitara.

Situatia existenta:

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



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

397/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA SERVICII”
DOLLY TRANS COMPANY s.r.l.

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 comunală** – 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

POT max = 50,00 %
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.



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

397/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA SERVICII”
DOLLY TRANS COMPANY s.r.l.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – Cai de comunicatie rutiera – drum de interes local propus (limita vistica): cladirile pot fi amplasate la minim jumatate din inaltimea acestora, dar nu mai putin de 5 m fata de frontul stradal al parcelei.

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 jumatate din inaltimea constructiilor, dar nu mai putin de 5 m fata de limita de proprietate.

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

Regim de inaltime: max. P+2. Hmax cladiri = 15,00 m.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, respectandu-se concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor: P118-1/2025.

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. = 50%, 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 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, cu functiuni admise de 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.



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

397/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA SERVICII”
DOLLY TRANS COMPANY s.r.l.

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 METODE 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 SERVICII”, 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.

In cazul obtinerii avizului de oportunitate, se va repeta aceeasi procedura in etapa de elaborare 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 interes local, in vederea realizarii accesului la noile parcele;

**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

397/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA SERVICII”
DOLLY TRANS COMPANY s.r.l.

b) Extindere utilitati.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Realizare drum de interes local, in vederea realizarii accesului la noile parcele;
- b) Amenajare acces la parcele 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 si functiuni admise 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
Etapă I	Aprobarea in Consiliul Local al Mun. Arad a prezentei documentatii PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA SERVICII"	-
Etapă II	Operatiuni de parcelare	DOLLY TRANS COMPANY S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapă III	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea construirii obiectivului DRUM de interes local din cadrul documentatiei " DEZVOLTARE ZONA SERVICII"	DOLLY TRANS COMPANY S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapă IV	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea construirii obiectivelor pe parcelele cu functiunea SERVICII, din cadrul documentatiei "DEZVOLTARE ZONA SERVICII" și pentru acces carosabil pe parcele, extinderi și racorduri rețele tehnico-edilitare, după caz.	DOLLY TRANS COMPANY S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapă V	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea realizarii DRUMULUI de interes local.	DOLLY TRANS COMPANY S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapă VI	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea construirii obiectivelor pe parcelele cu functiunea SERVICII.	DOLLY TRANS COMPANY S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapă VII	Recepția la terminarea lucrărilor pentru realizarea DRUMULUI de interes local.	DOLLY TRANS COMPANY S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapă VII	Recepția la terminarea lucrărilor pentru	DOLLY TRANS COMPANY



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

397/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA SERVICII”
DOLLY TRANS COMPANY s.r.l.

	construirea obiectivelor pe parcelele cu functiunea SERVICII.	S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapă VIII	Declararea în vederea impunerii la organele fiscale locale – nu mai târziu de 15 zile de la dat expirării A.C. – și întabularea în Cartea Funciară, după caz, a lucrărilor recepționate la etapa VI și VII	DOLLY TRANS COMPANY S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

8. JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTITIILOR SOLICITATE

Realizarea investiției contribuie la închegarea fondului construit al Mun. Arad într-o zonă cu potențial de dezvoltare. Zona propusa spre reglementare se va dezvolta în concordantă 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.

Totodata, bugetul local al municipiului va beneficia de venituri suplimentare datorita activitatilor economice care se vor desfasura pe amplasament, pe langa taxe și impozite pe cladiri.

Atractivitatea și oportunitatea se confirma si prin buna legatura de care beneficiaza amplasamentul cu arterele de circulatie, spatiile verzi și zonele de servicii din proximitate.

Datorita pozitiei și orientarii amplasamentului, zonelor functionale inconjuratoare, posibilitatea asigurarii facile a acceselor în incinta și a dotarii acestuia cu utilități, nu va exista un impact negativ asupra vecinatatilor.

Aceste aspecte justifica oportunitatea realizarii investitiei solicitate.

Specialist cu drept de semnatura RUR,

Arh. Doriană BALOGH

Intocmit,

arh. Andreea TUȚU