

STUDIO M SOIMA

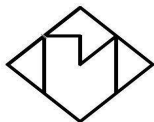
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 322/2026

FAZA: A.O.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ
Beneficiar:	S.C. CLEVER SOLUION POINT S.R.L.
Amplasament:	MUN. ARAD, INTRAVILAN, CF NR. 363647-ARAD, JUD. ARAD
Fază:	P.U.Z. ȘI R.L.U.
Nr. proiect:	322/2026
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 DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, CF nr. 363647-Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	S.C. CLEVER SOLUTION POINT S.R.L.
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	322/2026
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 **depozitare, comerț și servicii**, și funcțiuni complementare – dotări tehnico-edilitare, căi de comunicații, spații verzi, parcări etc.

Incinta reglementată, are suprafața de **5318,00 mp**, este situată în intravilan U.A.T. Arad conform PUG. Este amplasată în partea de est a municipiului, în apropiere de cartierul Micălaca, la sud de Calea Radnei.

Incinta este compusă dintr-o parcelă, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Art.	nr. CF	Supraf.	Categorie de folosinta	Proprietar
1	363647	5318	arabil / intravilan	S.C. CLEVER SOLUTION POINT S.R.L.
TOTAL		5318		

Vecinătăți terenuri studiate:

Nord: teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 364259 Arad cu P.U.Z. aprobat prin HCL 297 din 31.05.2023.

Sud: terenuri proprietate publică, identificat prin CF nr. 351143 Arad – sens giratoriu. Str. Voinicilor – CF 351166 Arad, și teren proprietate privată CF nr. 303954 Arad.

Est: terenuri proprietate publică, identificate prin CF nr. 358529 Arad – str. Aurel Crișan.

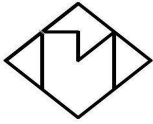
Vest: teren proprietate privată, identificată prin CF nr. 363646 Arad cu PUZ în curs de elaborare faza A.O. beneficiar BISERICA ADVENTISTA DE ZIUA A SAPTEA –CONFERINȚA BANAT .

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

Obiective propuse:

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

- _____ Reglementarea acceselor pietonale și carosabile în incintă.
- _____ 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, astfel o parcelă va avea funcțiune tehnico - edilitară.



Vecinătățile incintei NU impun următoarele retrageri:

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.
- *către limita posterioară* – se impune o retragere de min 3,50 dar nu mai puțin de $h/2$,
- *către limitele laterale*
 - către limita laterală stânga se impune o retragere de 3.5 m dar nu mai puțin de $h/2$.
 - către limita laterală din dreapta nu se impune o retragere.

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 str. Voinicilor, situat spre partea de sud a incintei, drum cu îmbrăcăminte asfaltică, dublu sens cu o bandă pe sens, drum ce reprezintă posibilitate de acces spre incinta reglementată, Calea Radnei, aflat la nord de incintă, drum cu îmbrăcăminte asfaltică, dublu sens cu două benzi pe sens, drum ce reprezintă o a doua posibilitate de acces spre incinta reglementată direct pe strada Aurel Crișan, și de str. Aurel Crișan, aflat la est de incintă cu două benzi pe sens.

Circulația principală sunt cele două străzi Voinicilor și Aurel Crișan.

Acces

În prezent nu există un acces amenajat în incintă.

Accesul la incinta studiată, se va realiza din sensul giratoriu existent în partea de sud – est de incintă, astfel racordul se va realiza pentru a permite accesul mașinilor de mare tonaj, racord la drumul existent, ce va avea parte carosabilă de 7,00m dublu sens.

Drumuri în incintă

La nivelul lotului nu vor fi propuse drumuri de incintă, aleile carosabile și pietonale vor fi reprezentate de platforme betonate. **Nu se va realiza nici un drum de incintă**, ce este reprezentat în planșa de concept propus va fi la nivel de platformă betonată.

Modernizare circulație

Nu este necesară modernizarea circulației, sigura modificare va fi raportată la accesul din sensul giratoriu spre incinta studiată.

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;

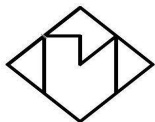
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);

- 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:

1 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;

2 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

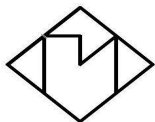
Art. 19 Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

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

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

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

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



- 6 - *minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.*
7 - *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.*
8 - *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 în zonă linie rețele de alimentare cu energie electrică, canalizare menajeră, canalizare pluvială, linie de alimentare cu gaz, o anvelopă post trafo, tablou electric.

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 bransarea la rețelele existente din care se vor alimenta toate obiectivele propuse.

Canalizarea menajeră, se propun bransarea la rețelele de canalizare menajeră și pluvială existente în zonă.

Apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor, considerate convențional curate, vor fi parțial dirijate spre zonele verzi din interiorul incintei și parțial inmagazinate 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 deversate în rețeaua de canalizare pluvială.

Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe fiecare obiectiv în parte, prin bransarea la rețeaua existentă în zonă.

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

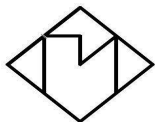
POT max 70 %

CUT max 3,00

Regim max. înălțime: **2S + P + 4E + Er**

Hmax. -25 m.

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



BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT - SCUAR, PARCURI	5318.00	100.00	0.00	0.00
ZF 08 - ZONA MIXTA - DEPOZITARE, COMERT SI SERVICII	0.00	0.00	3722.60	70.00
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - PLATFORME	0.00	0.00	531.80	10.00
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT IN INCINTA	0.00	0.00	1063.60	20.00
TOTAL	5318.00	100.00	5318.00	100.00

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Obiectivul studiat este situat în intravilanul mun. Arad, în cartierul Micălaca, partea de est a municipiului.

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 dezvoltatorului.

Realizarea rețelelor 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 dezvoltatorului. Costurile pentru dotarea cu instalații și construcții tehnologice vor fi suportate de dezvoltator.

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