



PROIECT NR. 26 /2025 MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV AVIZ DE OPORTUNITATE

ELABORARE PUZ si RLU – CONSTRUIRE GALERII COMERCIALE SI MAGAZINE RETAL

Mun. Arad, Str. Petru Rares, nr. 129, jud. Arad

SC LDS RETAIL NEO SRL., CF 108896, S teren = 30245.30mp și arhitect **Mirea Iulian** în calitate de proiectant urbanism, prin prezenta vă rugăm a elibera un AVIZ DE OPORTUNITATE în baza art. 32, lit. b din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare - privind elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal conform CU nr. **840/26.05.2025**, documentație de urbanism care va studia:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

1. Incadrarea in teritoriu si situatia existenta

Terenul care a generat actualul PUZ se afla in intravilanul mun. Arad, Str. Petru Rares si are o suprafata totala de 30245.30mp, actuala folosinta este de terenuri cu constructii, cu incadrare in **UTR 56** – Subzona unitati industrial nepoluante **In56**.

Pe terenul care face obiectul acestui PUZ se afla 11 constructii (conform CF 339790) care sunt propuse spre demolate:

- CF 339790 – C1 (Parter) – Sc = 5480mp
- CF 339790 – C2 (Parter) – Sc = 79mp
- CF 339790 – C3 (Parter) – Sc = 304mp
- CF 339790 – C4 (Parter) – Sc = 18mp
- CF 339790 – C5 (Parter) – Sc = 2189mp
- CF 339790 – C6 (Parter) – Sc = 174mp
- CF 339790 – C7 (Parter) – Sc = 4137mp
- CF 339790 – C8 (Parter) – Sc = 16mp
- CF 339790 – C9 (Parter) – Sc = 260mp
- CF 339790 – C10 (Parter) – Sc = 591mp
- CF 339790 – C11 (Parter) – Sc = 282mp

Suprafata totala care urmeaza fi demolata este de 13520mp

Indicatorii urbanistici existenti:

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	
	mp	%
In56 - Subzona unitati industriale nepoluante din care:	66180,00	100
SUPRAFATA ZONEI care va reglementata din care:	30245,30	100
- Suprafata cladiri existente	13520,00	44.65
- Suprafata alei auto si pietonale	3195,00	10.55
- Zona Verde	13549,95	44.80



In56 - Subzona unitati industriale nepoluante

Suprafata ce urmeaza a fi reglementata prin PUZ = 30245.30MP

POT max. admis = **85%**

POT existent = **44.63%**

CUT existent = **0.45**

2. Prezentarea investitiei

Terenul studiat/propus spre reglementare, se afla in intravilanul mun. Arad, Jud. Arad.

Zona studiata are forma aproximativ dreptunghiulara si este delimitata la nord-vest de proprietati private, la sud-vest de proprietati private, la sud-est de Str. Petru Rares/Str. Calea Zimandului si la nord-est de proprietati private.

Prin prezentul PUZ se propune:

- Demolarea cladirilor existente pe lot in suprafata totala de 13520mp
- Schimbarea zonificari terenului din In56 in **Is56**
 - **UTR Is56 – Subzona constructii comerciale**
 - **Va56 - Zona verde - scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat**

Se propune un POT = 50%, si un CUT = 1.5

- Reconfigurarea parcelei cu scopul creerii unei parcele destinate edificarii unor galerii comerciale si magazine.
- Reglementarea lotului studiat cu evidentiarea zonei edificabile propusa:
 - retragere fata de aliniament si retrageri laterale si spate,
 - circulatii si parcare
 - zone verzi propuse

Se reglementeaza Is56 astfel:

- Retragera de la aliniament va fi de min. 10.00m
- Retragera de la alinamentul posterior va fi de h/2, in actualul PUZ fiind de 6.00m
- Retragera de la alinamentele laterale vor fi de min. h/2 in actualul PUZ fiind de 6.00m

3. Indicatorii urbanistici propusi

BILANT TERITORIAL CONCEPT PROPOS - MOBILARE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
IS56 - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general din care:				
SUPRAFATA ZONEI studiate din care:	66180,00	100	66180,00	100
- SUPRAFATA REGLEMENTATA (teren)	30245,30	100	30245,30	100
- Suprafata construita	13500,34	44.65	11221,90	37.10
- Alei auto	3195,00	10.55	7917,32	26.20
- Alei pietonale	-	-	1969,40	6.50
- Parcare auto	-	-	4141,70	13.70
- Suprafata verde	13549,95	44.80	4995,00	16.50



IS56 - Zona pentru institutii publice si servicii de interes general

Suprafata reglementata prin PUZ = 30245,30MP

POT max. propus = **50%**

CUT max. propus = **1.5**

Regim de inaltime propus **P+1**

H max. admis = **12.00m**

4. Modul de integrare a investitiei in zona.

TerenuLstudiat in actualul aviz de oportunitate, este situat la nord-vest-ul mun. Arad, la periferia acestua, intr-o zona predominant industiala cu un potential mare pentru investiti viitoare ce vor revitaliza zona.

Odata cu urbanizarea zonei vor fi amenajate zone verzi care vor cuprinde squaruri, mobilier urban, gradini etc. care, vor oferi utilizatorilor o mai buna exploatare a acestora, avand in vedere ca acum zonele verzi din incinta nu sunt amenajate ceea ce face ca exploatarea sa fie foarte grea. In ceea ce priveste configurarea tesutului construit se propune reconfigurarea aliniamentelor stradale si a retragerilor fata de acestea, constructia unor cladiri a carui amprenta desfasurata sa ajunga pana la CUTul maxim de 1.5 la un procent de ocupare a solului de maxim 50 %. Cladirile sunt limitate la un h maxim = 12 m.

5. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta.

Prin detalierea reglementarilor urbanistice ale UTR-lui se creeaza cadrul urbanistic si juridic pentru dezvoltarea zonei cu functiuni de institutii publice si servicii de interes general. Odata cu finalizarea PUZ-lui actual se vor demara proceduri de proiectare/ avizare autorizare imobile cu functiuni de servicii si institutii publice inclusiv dezvoltarea unei trame stradale secundara pentru a accesa lotul si a retelelor aferente, toate aceste investitii avand consecinte benefice asupra dezvoltarii economice si sociale a zonei.

6. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre investitorii privati si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

Se propun accese auto si pietonale la parcela conf. Plansa U02 Concept propus plan de situatie.

Se vor crea zone verzi publice (**Va**) adiacente trotuarelor si aleilor auto pentru o exploatare mai fluenta si echilibrata iar aceste costuri vor fi suportate de catre beneficiar, cu propunere de transfer la finalul investitiei catre domeniu public.

Toate costurile legate de realizarea investitiei, in toate fazele de proiectare sau executie vor fi suportate de beneficiar.

Deasemenea se vor amenaja spatii verzi in incinta lotului (Va), iar toate aceste costuri (operatiuni topografice/notariale) vor fi suportate de catre beneficiari/investitori privati.

Toate retelele edilitare sunt prezente in zonei studiate si vor fi extinse pentru parcela propusa, costurile pentru extinderea retelelor vor fi suportate de catre beneficiari/investitori privati.



CONCEPT STUDIO S.R.L.
CUI RO15621570 | Reg. Com. J01/634/2003
str. Fortuna nr. 4, loc. Alba Iulia, jud. Alba, CP 510004
004 0723 668 195
e: conceptstudio2003@gmail.com
w: www.conceptstudio.ro

Bilant teritorial PUZ

SUPRAFATA TOTALA TEREN = **30245.30mp**

POT max. propus = **50%**

CUT max. propus = **1.5**

Parcari auto = **283**

Spatii verzi = **16.50%**

Regim de inaltime = **P+1**

Inaltime maxima propusa = **12 m**

**Arhitect,
Mirea Iulian
Bembea Ioan Razvan**