

PROIECT NR 365 / 2025

FOAIE DE CAPĂT

S.C. WH PROJECT S.R.L. - 300390 TIMIȘOARA - str. Mendeleev 29/B - J35/1508/2001 - fax: 0723 265 431

PUZ CONSTRUIRE HIPERMARKET SI CONSTRUCTII ANEXE

DENUMIRE PROIECT	ELABORARE PUZ SI RLU: CONSTRUIRE HIPERMARKET SI CONSTRUCTII ANEXE (container prefabricat fast food, terasă acoperită clienți, post trafo, bazin rezervă incendiu), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (platforme parcare, spații verzi, drumuri, trotuare), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE, RACORDURI AUTO LA DRUMURILE PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, PILON TOTEM, BARIERE ACCES AUTO
BENEFICIAR	KAUFLAND ROMANIA S.C.S.
AMPLASAMENT	str. Stefan cel Mare 2-4, Arad cal. Timisorii nr. 127, Arad
PROIECTANT GENERAL	WH PROJECT S.R.L. TIMISOARA
PROIECT	nr. 365 / 2025
FAZA	STUDIU DE OPORTUNITATE

PROIECT NR 365 / 2025

MEMORIU DE OPORTUNITATE

WH PROJECT S.R.L. - 300390 TIMIȘOARA - str. Mendeleev 29/B - J35/508/2001 - tel: 0723 265 431

1. PREZENTAREA INVESTITIEI PROPUSE

Documentația de față evidențiază propunerea de realizare a unei clădiri cu funcțiune comercială. *Documentația în faza P.U.Z. și R.L.U.: „CONSTRUIRE HIPERMARKET SI CONSTRUCTII ANEXE (container prefabricat fast food, terasă acoperită clienți, post trafo, bazin rezervă incendiu), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (platforme parcare, spații verzi, drumuri, trotuare), ACCESE RUTIERE și PIETONALE, RACORDURI AUTO LA DRUMURILE PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, PILON TOTEM, BARIERE ACCES AUTO*”, a fost întocmită la comanda beneficiarului **KAUFLAND ROMANIA S.C.S.**. Elaborarea documentației privind Planul Urbanistic Zonal pentru realizarea investiției este întocmită în conformitate cu Legea 350/2001 actualizată. Astfel, beneficiarul solicită mobilarea terenului în vederea realizării unei construcții pentru spații comerciale (hipermarket), cu anexe specifice activității, locuri de parcare și drum de acces.

Din punct de vedere al regimului juridic există următoarele caracteristici ale amplasamentului:

- Perimetrul propus în documentație este compus din 3 terenuri situate în intravilanul municipiului Arad.
- terenurile sunt în proprietatea: IATSA SA (notate cu promisiune de vânzare-cumpărare în favoarea Kaufland Romania SCS) și Municipiul Arad (în concesiune în favoarea Kaufland Romania SCS).
- Extras C.F. nr. 309773 – Arad, nr. cad. 309773 – 3230 mp.
- Extras C.F. nr. 310073 – Arad, nr. cad. 310073 – 6236 mp.
- Extras C.F. nr. 360754 – Arad, nr. cad. 360754 – 1727 mp.
- Sarcini: se notează antecontract de vânzare-cumpărare, prin care se prelungește termenul de încheiere a contractului de vânzare până la data de 31.07.2026.

Conform PUG aflat în vigoare la data întocmirii planului urbanistic zonal, terenurile studiate se situează în intravilanul municipiului Arad, în zona de locuințe, spații comerciale și prestări servicii, fiind inclus în UTR 33.

Din punct de vedere al surselor documentare, menționăm următoarele documentații:

- Planul urbanistic general al municipiului Arad;
- Ridicarea topografică și planul topografic vizat OCPI.

2. INDICATORII PROPUȘI

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, cu acces de pe strada Stefan cel Mare și de pe calea Timișorii.

Terenurile sunt la ora actuală ocupate de construcțiile unui fost atelier pentru reparatii autoturisme (4 corpuri de clădire propuse spre demolare) și au o formă geometrică neregulată.

Terenurile studiate au o suprafata totala de 11 193 mp. fiind marginite următoarele vecinătăți:

- Limita din nord a terenului este marginita de str. Stefan cel Mare;
- Limita din sud a terenului este marginita de terenuri aflate in proprietate privata;
- Limita din est a terenului este marginita de terenuri private (locuinte);
- Limita din vest a terenului este marginita de calea Timișorii.

Din punct de vedere al utilitatilor tehnico-edilitare, terenul beneficiaza de acces la rețelele de utilitati aflate în proximitate, de pe strada St cel Mare și calea Timișorii.

Situatia ocuparii terenurilor conform extraselor C.F.:

Suprafata totală amplasament = 11 193 mp, intravilan mun. Arad.

Suprafetele studiate sunt urmatoarele:

BILANT TERITORIAL EXISTENT	
SUPRAFATA TEREN	11 193 mp (100%)
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA	2734mp.
P.O.T. EXISTENT	24,42 %
C.U.T. EXISTENT	0.465

BILANT TERITORIAL PROPUȘ	
NR CARTE FUNCIARA	309773, 310073, 360754
SUPRAFATA TEREN	11 193 mp (100%)
SUPRAFATA CONSTRUCTII (edificabilă)	6715,80 mp (60,00%)
SUPRAFATA ZONA VERDE	1720 mp (15,36%)
SUPRAFATA PARCAJE	1725 mp (15,41%)
SUPRAFATA DRUMURI INCINTA	4536 mp (40,54%)
SUPRAFATA PROPUSA HIPERMARKET și ANEXE	3212 mp (28,69%)
P.O.T. maxim propus	60,00 %
C.U.T. maxim propus	1,2

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI PROPUSE IN ZONA

Prin prezenta documentatie elaborată în faza P.U.Z., beneficiarul Kaufland Romania SCS, solicită mobilarea terenului în vederea realizării unei construcții pentru spații comerciale. În vecinătatea imediată a clădirii pentru spații comerciale, vor fi realizate parcaje pentru un număr de 138 autovehicule și un drum de incinta cu rol de aprovizionare pentru accesul la zona de andocare a autocamioanelor.

Datorită contextului urbanistic existent (zona de locuințe și construcții comerciale și servicii existente), a poziției amplasamentului față de direcțiile de dezvoltare ulterioare a localității, terenul propus pentru realizarea investiției se consideră a fi oportun pentru tema propusă de beneficiar, fiind totodată în concordanță cu PUG Arad care încadrează amplasamentul, într-un UTR - zona cu funcțiunea predominantă de locuire, pentru spații comerciale și servicii. Funcțiunile complementare zonei de locuit sunt cele pentru **comert**, alimentare publică, servicii, sănătate, birouri, etc.

Astfel se vor putea crea investiții legate de funcțiuni urbane cum ar fi spații comerciale, deoarece pe terenurile alăturate se află și alte spații comerciale sau pentru servicii, cum ar fi magazine de mici dimensiuni, stații de distribuire carburanți, sau reprezentanțele unor producători de autovehicule.

La ora actuală, pe poziția unde urmează a fi construit viitorul magazin, se află construcții după cum urmează:

- Construcție regim P+2 cu funcțiunea servicii (service auto) – 4628mp.
- construcție anexă cu destinația centrală termică – 196 mp.
- construcție anexă cu destinația depozitare – 298 mp.
- construcție anexă cu destinația magazin – 93 mp.

Terenul este relativ plan, fiind sistematizat cu ocazia funcționării activității anterioare, având variații în general de 10-50 cm pe cea mai mare parte din lungimea terenului, nefiind necesare măsuri de sistematizare pe verticală.

Cotele de nivel sunt măsurate în sistem RMN 1975 (referință Marea Neagră), iar sistemul de coordonate folosit este STEREO 70.

În baza C.U. nr 1502 din 17.09.2024 eliberat de Primaria Municipiului Arad, se elaborează documentația urbanistică solicitată în fază P.U.Z. pentru „*CONSTRUIRE HIPERMARKET SI CONSTRUCTII ANEXE (container prefabricat fast food, terasă acoperită clienți, post trafo, bazin rezervă incendiu), AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (platforme parcare, spații verzi, drumuri, trotuare), ACCESE RUTIERE și PIETONALE, RACORDURI AUTO LA DRUMURILE PUBLICE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER, BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, PILON TOTEM, BARIERE ACCES AUTO*”.

Planul urbanistic zonal stabilește strategia și funcțiunea propusă, adaptată scopului beneficiarului, prin care se ține cont de soluționarea următoarelor aspecte:

- Rezolvarea accesului și circulației auto și pietonale pe teren;
- Poziționarea corectă a construcției propuse în raport cu vecinătățile, fără a afecta amplasamentele acestora.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare a proprietății beneficiarului corelate cu funcțiunea propusă;
- Mobilarea și amenajarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat;

- Corelarea intereselor colective a localitatii cu cele individuale pentru ocuparea spatiului;
- Asigurarea unor relatii avantajoase a fondului construit existent cu propunerea, in cadrul zonei studiate.
- Amenajarea unor spatii de parcare pe amplasament, care sa nu incarce suplimentar infrastructura existenta in zona.

Prin planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural, istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regim cu construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, procentul de ocupare al terenului (POT), coeficientul de utilizare al terenului (CUT), aliniamentul, retragerea cladirii fata de limite, caracteristicile arhitecturale si volumetrice ale cladirii si materialele si culorile admise.

4. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Avantajele realizarii investitiei de mai sus:

- Reconvertia unui teren intravilan neutilizat de mai mult timp, și devenit insalubru;
- Extinderea zonei de spații comerciale din zona care deservește populația din zonă, sporind confortul cetățenilor;
- Asigurarea unor locuri de muncă suplimentare la nivelul localității
- Atragerea de fonduri suplimentare la bugetul local prin taxele si impozitele aferente viitoarei investitii.

5. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Toate consturile ce presupun realizarea investitiilor intra in sarcina beneficiarului, care va suporta integral implementarea acestora:

- Costurile de intocmire si avizare P.U.Z.;
- Ridicarea topografica;
- Studiul geotehnic;
- Obtinerea certificatului de urbanism;
- Obtinerea autorizatiei de construire;
- Realizarea retelelor si bransamentelor utilitatii;
- Realizarea drumurilor de acces;
- Sistematizarea pe verticala a terenului;
- Realizarea investitiei pentru cladirea cu spatii comerciale.

ÎNTOCMIT :

Arh. Waldar Fackelmann