

**STUDIO M SOIMA**

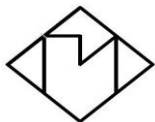
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.  
CUI. 36441261 J2/1045/2016  
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 320/2026

FAZA: A.O.

## **FOAIE DE CAPĂT**

<b>Denumire proiect:</b>	<b>P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE, CONDOMINIUL, PRESTĂRI SERVICII ȘI COMERT</b>
<b>Beneficiar:</b>	<b>MILI CONSTANTIN GRIGORE SI MILI IOANA S.C. HYDRAS S.R.L.</b>
<b>Amplasament:</b>	<b>MUN. ARAD, STR. NOUA, NR. 2A, INTRAVILAN, CF NR. 368555, 368556 -ARAD, JUD. ARAD</b>
<b>Fază:</b>	<b>AVIZ DE OPORTUNITATE</b>
<b>Nr. proiect:</b>	<b>320/2026</b>
<b>Elaborator:</b>	<b>S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411</b>



## MEMORIU PREZENTARE

### 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	<b>P.U.Z. ȘI R.L.U. – ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE, CONDOMINIU, PRESTĂRI SERVICII ȘI COMERȚ</b>
AMPLASAMENT	<b>Mun. Arad, Str. Noua, Nr. 2a, intravilan, Cf Nr. 368555, 368556 - Arad, Jud. Arad</b>
BENEFICIAR	<b>MILI CONSTANTIN GRIGORE ȘI MILI IOANA, S.C. HYDRAS S.R.L.</b>
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	320/2026
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE

### 2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la solicitarea beneficiarului în vederea reglementării unei zone mixte cu funcțiune principală locuire, funcțiuni secundare – servicii și comerț, și funcțiuni complementare căi de comunicații, spațiu verde de aliniament și compact, rețele edilitare.

**Incinta reglementată**, are suprafața de **17734,00 mp**, este situată în intravilan U.A.T. Arad, UTR 24, Lmr 24c – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.

Incinta este compusă din parcele, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Art.	nr. CF	Supraf.	Categorie de folosinta	Proprietar
1	368555	4916	curti constructii / intravilan	MILI C-TIN SI MILI IOANA
2	368556	12818	curti constructii / intravilan	S.C. HYDRAS S.R.L.
<b>TOTAL</b>		<b>17734</b>		

#### **Vecinătăți amplasament:**

- **Nord** – str. Bogdan Voievod, terenuri proprietate privată identificate prin CF 366075 Arad - canal.
- **Sud** – Calea Aurel Vlaicu.
- **Vest**: terenuri proprietate privată identificate prin CF nr. 363423, 363424, 363419, 363420, 332197, 352734, 352734, str. Noua.
- **Est**: str. Fântâni, terenuri proprietate privată identificate prin CF nr. 344780, 355451, 359835 Arad.

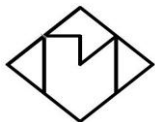
Forma în plan a incintei reglementate este neregulată, iar terenurile sunt adiacente. În prezent, incinta reglementată nu este edificată cu construcții.

Funcțional vor exista două zone de dezvoltare în incintă:

**Z1** – locuințe individuale și funcțiune secundară de prestări servicii și comerț.

locuințe individuale și funcțiune secundară de servicii de cartier ( farmacie, dispensar, croitorie, coafor, birouri individuale, magazine ABC, etc.).

**Z2** – zonă de locuințe colective și comerț.



### **Obiective propuse:**

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

- Reglementarea acceselor în incintă prin realizarea unei străzi ce va lega str. Bogdan Voievod și Calea Aurel Vlaicu.
- Edificarea terenului reglementat prin construirea de locuințe individuale și mixt – locuințe și unități prestări servicii și comerț, locuințe colective.
- Amenajarea unei străzi, a parcarilor pentru vizitatori și a spațiilor verzi.
- Asigurarea cu utilități a obiectivelor prin extinderea rețelelor de pe străzile învecinate și bransarea la acestea, sau prin adoptarea de soluții locale pentru cele inexistente.

### **Vecinătățile incintei nu impun retrageri:**

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

- *către frontul stradal* – nu se impune retragere de la frontul stradal.
- *către limita posterioară* – pentru construcțiile noi se impune retragere de minim 5 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă, de la limita de proprietate. În cazul locuințelor individuale, Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maximă la streșină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Pentru lot 1 nu se propune retragere față de limita posterioară a parcelei, iar lotul 8 va fi o parcelă privată cu zonă verde, nu va fi construibilă, astfel nu va avea retrageri impuse și poate fi vandută.

- *către limitele laterale* – pentru locuințele individuale nu se impun retrageri, iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere. Pentru locuințele colective se impune o retragere de minim 5 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă, de la limita de proprietate.

Față de Calea Aurel Vlaicu nu se impune retragere, deoarece zona de protecție nu afectează incinta studiată.

Împrejmuirea se va realiza alipit limitei de proprietate.

Zona edificabilă, cu respectarea retragerilor mai sus menționate, este materializată în planșa Conceptul Propus. Este permisă amplasarea înafara zonei edificabile a împrejmuirilor, amenajărilor cu mobilier urban, a reclamelor și amenajărilor publicitare de diverse feluri, dotărilor tehnico-edilitare, și amenajărilor aferente căilor de comunicații.

### **Circulație rutieră, accese**

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de Calea Aurel Vlaicu situată la sud de incintă, de Str. Bogdan Voievod – la nord de incintă, Str. Nouă, la vest de incintă, și Str Fântâniei situată la est de incintă.

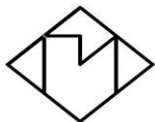
### **Acces existent**

În prezent nu există accese amenajate în incintă.

### **Acces propus**

Se propune realizarea a două accese unul din Calea Aurel Vlaicu, și cel de-al doilea din Str. Bogdan Voievod.

Accesul la parcelele vecine nu se realizează din parcelele ce formează incinta, conform CF-urilor vecinilor nu există servituți de trecere, fiecare parcelă vecină având acces separat.



La nord de incinta studiată, paralel cu str. Bogdan Voievod, se află un canal, aflat în proprietate publică, secăt și plin cu vegetație, care se dorește a fi întubat pentru a se putea realiza accese la loturile 7, 9, 10-18.

### **Drumuri în incintă**

Se propune realizarea unei străzi noi ce va lega Str Bogdan Voievod și Calea Aurel Vlaicu, cu profil stradal de 12 m, carosabil de 7 m, dublu sens, cu spații verzi de aliniament și trotuare de ambele părți. Toate racordurile între străzile propuse, pe direcția de circulație, se vor realiza prin arce de cerc cu R (raza) minimă de 6 m.

### **Parcaje**

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.

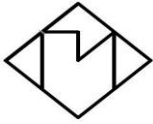
**Art. 16** Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.



Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

**Art. 17** Pentru construcțiile de locuințe colective se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 100 mp;
- Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

**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.
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m.

**Z1** - parcajele pentru locuințele individuale se vor asigura în interiorul parcelelor, minim un loc parcare/parcelă. Parcările pentru autoturisme vor avea dimensiuni minime de 2.5 x 5 m.

**Z2** - pentru locuințe colective cu max. 6 apartament se vor asigura 2 locuri de parcare/apartament în interiorul parcelelor aferente construcției.

1 loc. colective – 6 apartamente x 2 loc. parcare/ ap. = 12 parcări.

### **Spații verzi**

Conform HCLM 572/2022, pentru construcțiile **de locuințe colective** spațiul verde amenajat va fi de minim **25**

% din suprafața terenului.

Pentru construcțiile de **locuințe** unifamiliale, spațiul verde amenajat va fi de minim **35%** din suprafața terenului

Conform HG 525, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevazute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de **2 m<sup>2</sup>/locuitor**.

Conform conceptului propus vom avea:

**Z1** - 27 loturi - locuințe individuale x 4 pers/lot = 108 pers.

**Z2** - 6 unități locative = 6 ap x 4 pers/ap = 24 pers.

**TOTAL = 132pers.** => Sp. verde min = 132 x 2 = 264 mp

**Spațiu verde compact propus = 303.77 mp**

**TOTAL Unitati Locative = 32**

Parcari vizitatori 25% din U.L. = **8 parcari autoturisme + 2 biciclete**

Spațiul verde compact a fost amplasat în vecinătatea accesului din Calea Aurel Vlaicu.

Locurile de parcare pentru vizitatori sunt amplasate în vecinătatea zonei verzi compacte.

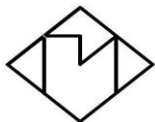
### **Echipare edilitară**

*Situația existentă:*

În prezent, terenurile edificate nu au bransamente la rețelele edilitare existente pe străzi.

*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 propune extinderea rețelelor de distribuție de pe străzile învecinate și branșarea tuturor obiectivelor propuse la acestea, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare.

**Alimentarea cu apă**, se propune extinderea rețelelor de distribuție de pe străzile învecinate și branșarea tuturor obiectivelor propuse la acestea, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare. Din rețeaua localității va fi asigurată și rezerva de apă de incendiu pentru instalațiile de stingere incendii – hidranți stradali.

**Canalizarea menajeră**, se propune extinderea rețelelor existente pe străzile învecinate și branșarea tuturor obiectivelor propuse la acestea, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare.

**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 irigațiile 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 dirijate spre canalizarea pluvială de pe Str. Prof. Dr. Ilarion Felea, la o distanță de aprox. 80 m de incintă.

**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

#### Z1

– **locuințe individuale și servicii de cartier:**

Procentul de ocupare a terenului ( $S_C/S_T$ ): P.O.T. existent = 0,00% P.O.T. max propus = 40,00%

Coeficientul de utilizare a terenului ( $S_{CD}/S_T$ ): C.U.T. existent = 0,00 C.U.T. max propus = 1,20

Regim înălțime: S/D+P+2E;

Înălțime maximă: H. max = 12,00 m

Spații verzi amenajate: min. 35% - din suprafața fiecărei parcele.

Suprafața utilă pentru serviciile de cartier, din cadrul fiecărei unități locative să nu ocupe mai mult de 50% din SCD a construcției propuse.

– **locuințe individuale și servicii – comerț:**

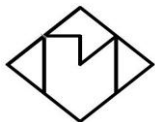
Procentul de ocupare a terenului ( $S_C/S_T$ ): P.O.T. existent = 0,00% P.O.T. max propus = 40,00%

Coeficientul de utilizare a terenului ( $S_{CD}/S_T$ ): C.U.T. existent = 0,00 C.U.T. max propus = 1,20

Regim înălțime: S/D+P+2E;

Înălțime maximă: H. max = 12,00 m

Spații verzi amenajate: min. 35% - din suprafața fiecărei parcele.

**Z2****- locuințe colective:**

Procentul de ocupare a terenului ( $S_C/S_T$ ): P.O.T. existent = 0,00% P.O.T. max propus = 40,00%  
Coeficientul de utilizare a terenului ( $S_{CD}/S_T$ ): C.U.T. existent = 0,00 C.U.T. max propus = 1,60  
Regim inaltime: S/D+P+2E+Er;  
Înaltăime maxima: H. max = 15,00 m  
Spații verzi amenajate: min. 35% - din suprafața fiecărei parcele.  
Suprafața utilă pentru serviciile de cartier, din cadrul fiecărei unități locative sa nu ocupe mai mult de 50% din SCD a construcției propuse.

Nu se va modifica procentul de spațiu verde propus pentru fiecare parcelă, în cazul în care se propun anexe la locuințele individuale.

<b>BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA</b>				
<b>DESTINATIE TEREN</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPOS</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - individuale	17734.00	100.00	11672.60	65.82
ZF 08 - ZONA MIXTA - COLECTIVE SI SERVICII	0.00	0.00	1011.86	5.71
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - LOCUINTE SI SERVICII CARTIER	0.00	0.00	2278.57	12.85
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI - parcar , drum, trotuar	0.00	0.00	2260.07	12.74
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - SP. VERDE AMENAJAT	0.00	0.00	207.13	1.17
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - SP. VERDE COMPACT	0.00	0.00	303.77	1.71
<b>TOTAL</b>	<b>17734.00</b>	<b>100.00</b>	<b>17734.00</b>	<b>100.00</b>

<b>BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA</b>				
<b>DESTINATIE TEREN</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPOS</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII	18316.92	15.48	18316.92	15.48
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - individuale	59602.71	50.36	53540.32	45.24
ZF 08 - ZONA MIXTA - COLECTIVE SI SERVICII	0.00	0.00	1009.12	0.85
ZF 11 - ZONA LOCUINTE - LOCUINTE SI SERVICII CARTIER	0.00	0.00	2278.57	1.93
ZF 12 - UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE	9713.50	8.21	9713.50	8.21
ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI	27957.37	23.62	30217.44	25.53
ZF 05 - ZONA TEHNICO EDILITARA - CANAL	2759.85	2.33	1532.74	1.30
ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0.00	0.00	1741.74	1.47
<b>TOTAL</b>	<b>118350.35</b>	<b>100.00</b>	<b>118350.35</b>	<b>100.00</b>

**4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ**

Obiectivul studiat este situat în intravilanul mun. Arad, funcțiunea propusă se integrează bine în zonă, și nu va conduce la stabilirea de restricții sau interdicții în localitate.

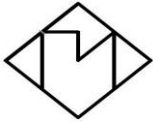
**5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

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 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



**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. 289/2026

FAZA: A.O.

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.

<b>proiectant:</b> <b>S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.</b>		<b>Coordonator:</b> <b>Arh. Mircea SOIMA</b>