

STUDIO M SOIMA

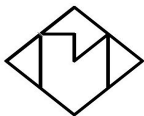
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 326/2026

FAZA: A.O.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	P.U.Z. SI R.L.U. – LOCUINȚE COLECTIVE CU SERVICII ȘI COMERȚ LA PARTER
Beneficiar:	S.C. METALCOMP INTERNATIONAL S.R.L.
Amplasament:	MUN. ARAD, CALEA AUREL VLAICU ȘI STR. AVIAȚIEI, NR. 249-253, CF NR. 324177-ARAD, JUD. ARAD
Fază:	AVIZ DE OPORTUNITATE
Nr. proiect:	326/2026
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. – LOCUINȚE COLECTIVE CU SERVICII ȘI COMERȚ LA PARTER
AMPLASAMENT	MUN. ARAD, CALEA AUREL VLAICU, SI STR. AVIATIEI, NR. 249-253, CF NR. 324177-ARAD, JUD. ARAD
BENEFICIAR	S.C. METALCOMP INTERNATIONAL S.R.L.
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	326/2026
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE

2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la solicitarea dezvoltatorului în vederea reglementării unei zone cu funcțiune principală locuințe colective, funcțiune secundară servicii și comerț (la parter) și funcțiuni complementare – dotări tehnico-edilitare, căi de comunicații, spații verzi, parcări.

Incinta reglementată, are suprafața de **4062 mp**, este situată în intravilan U.A.T. Arad, UTR 23 (LMr23 – Subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural), conform PUG. Imobilul nu se afla pe lista monumentelor istorice sau ale naturii, se situeaza in zona de protectie a monumentului, cod AR-II-m-B-00586, fost Fabrica de spirt si drojdie „Fratii Neumann” Calea Aurel Vlaicu 274-276, 1880-1890.

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

Art.	nr. CF	Supraf.	Categorie de folosinta	Proprietar
1	324177	4062	curți construcții	SC METALCOMP INTERNATIONAL SRL
TOTAL		4062		

Vecinătăți amplasament:

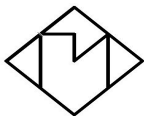
- **Nord:** teren domeniu public Mun. Arad, identificat prin nr. Cad. 367966, urmat de domeniul public – Calea Aurel Vlaicu, identificat prin nr. Cad 367966.
- **Sud :** domeniul public – str. Aviatiei, identificat prin nr. Cad. 348943.
- **Est:** terenuri proprietate privată, identificate prin nr. Cad. 329633, 316176, 353517
- **Vest:** teren proprietate privata identificat prin nr. Cad 311125.

Forma în plan a incintei reglementate este trapezoidală, având lungimi de 84,07 m, respectiv 83,29 m, și lățimi de 42,03 m și 52,79 m. Terenul este orientat cu laturile lungi aproximativ paralele față de căile de circulație Calea Aurel Vlaicu și strada Aviației.

In prezent incinta reglementata este libera de constructii si este accesibila din partea de nord si din partea de sud.

Obiective propuse:

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



- Amenajarea terenului identificat prin CF nr. 367966 – Arad, aparținând UAT Municipiul Arad, prin realizarea unui drum colector cu circulație în ambele sensuri, având o lățime totală de 7,00 m, care va asigura legătura cu Calea Aurel Vlaicu prin amenajarea unui acces carosabil. Drumul colector propus se va intersecta cu strada Măgurei, situată în partea estică a amplasamentului. Pe parcela aparținând domeniului public al UAT Municipiul Arad se propune, de asemenea, amenajarea de spații verzi precum și locuri de parcare publice. Aceste locuri de parcare nu vor fi incluse în calculul necesarului de parcaje aferent incintei reglementate.
- Reglementarea acceselor în incinta studiată prin realizarea a trei accese carosabile din partea de nord, din domeniul public aferent Căii Aurel Vlaicu prin intermediul drumului colector propus, precum și a două accese carosabile din partea de sud, din strada Aviatiei.
- Edificarea terenului reglementat, conform temei de proiectare, prin construirea a 3 clădiri de locuințe colective, fiecare având câte 30 de apartamente cu suprafețe utile mai mici de 100 mp, precum și spații pentru servicii și comerț la parterul imobilelor amplasate spre Calea Aurel Vlaicu.
- Amenajarea incintei reglementate cu circulații carosabile, pietonale, parcaje, spații verzi precum și platforma pentru gospodărirea comunala.
- Asigurarea cu utilități a obiectivelor prin extinderea rețelelor de pe străzile învecinate ai branșarea la acestea, sau prin adoptarea de soluții locale pentru aportul de energie regenerabilă.

Vecinătățile incintei nu impun retrageri:

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

- *către frontul stradal, latura nordică* – nu se impune retragere de la frontul stradal.
- *către limita posterioară, latura sudică* – nu se impune retragere.
- *către limitele laterale stanga-dreapta* – se impune o retragere de 10,00m.

Imprejmuirea 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, gospodărirea comunala, și amenajărilor aferente căilor de comunicații.

Circulație rutieră, accese

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de Calea Aurel Vlaicu situată la nord de incintă, și de Str. Aviatiei situată la sud de incintă.

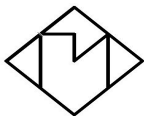
Calea Aurel Vlaicu are un profil stradal de aproximativ 52,50 m și este amenajată cu carosabil cu îmbrăcămintă asfaltică, având circulație în dublu sens, cu câte două benzi pe sens. Lățimea părții carosabile este variabilă, fiind cuprinsă între 14,80 m și 15,60 m. Artera este prevăzută cu piste pentru biciclete pe ambele sensuri, trotuare și spații verzi de aliniament, iar în apropierea amplasamentului se afla o stație de autobuz. De-a lungul părții carosabile, pe partea opusă incintei studiate, se află o linie de tramvai și o stație.

Strada Aviației are un profil stradal de 13,60 m și este amenajată cu carosabil cu îmbrăcămintă asfaltică, destinat circulației în dublu sens. Lățimea părții carosabile este de 5,00 m. Strada este prevăzută cu trotuar pe o singură parte, în dreptul clădirilor existente, precum și cu spații verzi de aliniament pe ambele părți.

La o distanță de aproximativ 41,70 m de amplasament, strada Aviației se intersectează cu strada Măgurei, care asigură legătura directă cu Calea Aurel Vlaicu.

La o distanță de aproximativ 171.76 la sud de incinta reglementată se afla o cale ferată.

Modernizarea circulației



Se propune amenajarea terenului aferent domeniului public din dreptul incintei, prin realizarea unui drum colector cu circulație în dublu sens, având o lățimea partii carosabile de 7,00 m. Acesta va asigura legătura cu Calea Aurel Vlaicu prin intermediul unui acces carosabil nou propus și se va intersecta cu strada Măgurei, situată în partea de est a amplasamentului.

Pe parcela aparținând domeniului public al UAT Municipiul Arad se propune, de asemenea, amenajarea de spații verzi și locuri de parcare publice.

Realizarea drumului colector va contribui la îmbunătățirea circulației în zonă, prin crearea unei legături rutiere suplimentare și fluidizarea traficului, acesta urmând să deservească atât incinta reglementată, cât și proprietățile învecinate.

Acces existent

În prezent nu există acces amenajat în incintă studiata.

Acces propus

Accesul în incinta studiată se va realiza prin amenajarea a trei accese carosabile din partea de nord, din terenul identificat prin CF nr. 367966 Arad, aflat în proprietatea UAT Municipiul Arad, prin intermediul drumului colector propus, precum și prin amenajarea a două accese carosabile din partea de sud, din strada Aviației. Acestele propuse vor asigura desfășurarea fluentă a circulațiilor auto în incintă, precum și o bună conectivitate a amplasamentului cu rețeaua rutieră existentă.

Drumuri în incintă

Nu se propune realizarea unor drumuri interioare în incinta studiată, circulațiile auto urmând a fi asigurate prin amenajarea de platforme carosabile destinate accesului, manevrelor auto și parcajelor aferente investiției propuse.

Pe terenul aparținând domeniului public, situat la nordul incintei, se propune realizarea unui drum colector cu circulație în ambele sensuri, având o lățime totală de 7,00 m.

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);

(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.

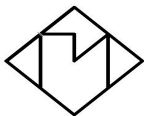
Art. 8 (1) Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică.

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 %.
- 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. 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;

- 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

Art. 21 Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, mopede, motociclet, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, mopede, motociclet, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Conform temei de proiectare si conceptului propus vom avea:

90 apartamente cu SU < 100 mp

90 x 1.5 parcare = 135 parcare necesare

În incinta se vor amenaja un total de 137 locuri de parcare dispuse astfel: 87 în clădiri și 50 afara.

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

Conform HG 525, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de **2 m²/locuitor**.

Spațiul verde compact necesar locuitorilor din incinta reglementată, în suprafață de minimum 540 mp, va fi asigurat în incinta reglementată prin măsuri compensatorii.

Echipe edilitară

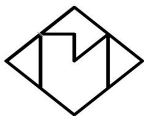
Situația existentă:

În prezent, incinta nu dispune de nici un fel de dotare edilitară. De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu au fost identificate rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și telecomunicații. De asemenea, de-a lungul străzii Aviației au fost identificate rețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

Situația propusă:

Zona va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare prin extinderea și branșarea la rețelele existente, și prin implementarea de soluții locale pentru aportul de energie regenerabilă.

Alimentarea cu energie electrică se propune extinderea rețelilor 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 Calea Aurel Vlaicu, sau strada Aviatie, în funcție de soluția tehnică a operatorului rețelei.

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

POT max 40 %

CUT max 2.35

Regim max. înălțime: **S/D+P+4E+Er**

H max cornișă – 20,00m; H max coama = 25,00 m

Spațiul verde în interiorul parcelei va fi de **minim 25%**

Spațiul verde compact va fi asigurat prin măsuri compensatorii în incinta reglementată, suprafața necesară: **540 mp**.

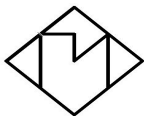
BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONA VERDE NEAMENAJATA – intravilan curti constructii, proprietate private	4062.00	100.00	0.00	0.00
LOCUINTE COLECTIVE - din care	4062.00	100.00	4062.00	100.00
constructii	Valorile alaturate se raporteaza la terenul destinat locuintelor colective		1624.80	40.00
zona verde			1015.50	25.00
suprafate minerale			1411.54	34.75
gospodarie comunală			10.16	0.25
TOTAL	4062.00	100.00	4062.00	100.00

3.1. Corelarea regimului de înălțime cu indicatorii urbanistici propuși

Regimul maxim de înălțime propus, respectiv **S/D+P+4E+Er**, a fost corelat cu indicatorii urbanistici propuși pentru incinta reglementată.

Pentru suprafața terenului reglementat de **4.062 mp**, rezultă:

- suprafața construită maximă la sol: **4.062 mp × 40% = 1.624,80 mp**;



- suprafață desfășurată maximă supraterană: $4.062 \text{ mp} \times 2,35 = 9.545,70 \text{ mp}$.

Astfel, regimul de înălțime propus reprezintă un regim maxim admisibil, iar conformarea volumetrică finală se va realiza în limita indicatorilor urbanistici aprobați. Etajul retras și nivelurile supraterane vor fi dimensionate astfel încât suprafața desfășurată totală să nu depășească **9.545,70 mp**, iar suprafața construită la sol să nu depășească **1.624,80 mp**.

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Prin soluția urbanistică propusă se urmărește integrarea coerentă a investiției în structura urbană existentă a zonei, prin dezvoltarea unei funcțiuni mixte de locuire colectivă cu servicii și comerț la parter, compatibilă cu caracterul urban al amplasamentului și cu tendințele de dezvoltare ale zonei adiacente arterei principale Calea Aurel Vlaicu din municipiul Arad.

Amplasamentul beneficiază de accesibilitate bună, având deschidere către două artere de circulație importante, respectiv Calea Aurel Vlaicu și strada Aviatiei, iar soluția propusă privind organizarea circulațiilor contribuie la îmbunătățirea conectivității și funcționalității zonei.

Totodată, intervențiile propuse urmăresc corelarea cu vecinătățile existente, asigurarea acceselor, amenajarea corespunzătoare a spațiilor destinate circulațiilor, parcajelor și spațiilor verzi, precum și valorificarea unui teren situat în intravilanul municipiului, în condițiile respectării reglementărilor urbanistice

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

Implementarea investiției propuse va contribui la dezvoltarea și revitalizarea zonei studiate prin valorificarea unui teren situat în intravilanul municipiului Arad și integrarea acestuia într-o structură urbană coerentă și funcțională.

Dezvoltarea funcțiunii mixte de locuințe colective cu servicii și comerț la parter va conduce la diversificarea funcțiunilor urbane existente și la creșterea atractivității zonei, prin asigurarea unor servicii de proximitate destinate locuitorilor.

Din punct de vedere economic, investiția propusă va genera efecte pozitive prin dezvoltarea fondului construit, creșterea valorii terenurilor și proprietăților din zonă, atragerea de investiții și contribuții suplimentare la bugetul local. Totodată, realizarea investiției va implica crearea de locuri de muncă temporare pe perioada execuției lucrărilor și posibilitatea dezvoltării unor activități comerciale și de servicii ulterior implementării proiectului.

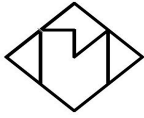
Din punct de vedere social, proiectul contribuie la dezvoltarea fondului de locuire al municipiului și la îmbunătățirea condițiilor urbane prin amenajarea corespunzătoare a circulațiilor, parcajelor, spațiilor verzi și a infrastructurii aferente.

De asemenea, amenajarea drumului colector propus pe terenul aparținând domeniului public va contribui la îmbunătățirea accesibilității și conectivității zonei, având efecte benefice atât pentru investiția propusă, cât și pentru proprietățile învecinate și circulațiile existente.

6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Costurile aferente implementării investiției propuse vor fi suportate integral de către dezvoltatorul privat, și vor include cheltuielile necesare realizării construcțiilor cu funcțiunea de locuințe colective, servicii și comerț la parter, precum și toate lucrările aferente amenajării incintei. Acestea cuprind amenajarea platformelor carosabile și pietonale, a spațiilor de manevră, parcajelor, trotuarelor, acceselor, platformei de gospodărire comunala și spațiilor verzi, precum și realizarea bransamentelor, racordurilor și rețelelor tehnico-edilitare necesare funcționării investiției.

Totodată, dezvoltatorul privat va suporta costurile aferente amenajării terenului situat la nordul amplasamentului, identificat prin CF nr. 367966 – Arad, aparținând domeniului public al UAT Municipiul Arad, prin realizarea drumului colector propus, a acceselor carosabile, trotuarelor, parcajelor



publice, spațiilor verzi și a celorlalte lucrări necesare pentru asigurarea conectivității și funcționării corespunzătoare a ansamblului propus.

7. CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

8. CONCLUZII

Prin prezenta documentație se propune reglementarea urbanistică a terenului situat în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr. 249-253 și strada Aviatiei, în vederea realizării unui ansamblu cu funcțiuni de locuințe colective, servicii și comerț la parter, într-o manieră integrată și adaptată contextului urban existent.

Soluția urbanistică propusă urmărește valorificarea eficientă a terenului studiat, dezvoltarea unei funcțiuni compatibile cu evoluția zonei și îmbunătățirea condițiilor de accesibilitate și conectivitate prin amenajarea circulațiilor, acceselor, parcajelor, spațiilor verzi și a infrastructurii aferente.

Totodată, investiția propusă contribuie la dezvoltarea urbană a zonei prin creșterea calității spațiului construit și prin realizarea unor amenajări complementare pe terenul aparținând domeniului public, respectiv realizarea drumului colector și a amenajărilor aferente acestuia.

Având în vedere caracteristicile amplasamentului, poziționarea acestuia în raport cu principalele artere de circulație, precum și necesitatea dezvoltării unei structuri urbane coerente și funcționale, se consideră oportună elaborarea Planului Urbanistic Zonal și aprobarea reglementărilor urbanistice propuse.

Proiectant: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.		Coordonator: Arh. Mircea SOIMA