

STUDIO M SOIMA

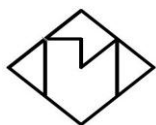
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 303/2025

FAZA: A.O.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	P.U.Z. SI R.L.U. CONSTRUIRE CENTRU ECVESTRU, SEDIU ADMINISTRATIV, ADAPOST CAI MAGAZIE FURAJE, MANEJ CAI, SPATIU DEPOZITARE FURAJE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE
Beneficiar:	S.C. PROEQUINES S.R.L.
Amplasament:	MUN. ARAD, INTRAVILAN, CALEA BODROGULUI CF NR. 368013-ARAD, JUD. ARAD
Fază:	P.U.Z. ȘI R.L.U.
Nr. proiect:	303/2025
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. CONSTRUIRE CENTRU ECVESTRU, SEDIU ADMINISTRATIV, ADAPOST CAI, MAGAZIE FURAJE, MANEJ CAI, SPATIU DEPOZITARE FURAJE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, Intravilan, Calea Bodrogului Cf Nr. 368013-Arad, Jud. Arad
BENEFICIAR	S.C. PROEQUINES S.R.L.
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	303/2025
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE

2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la solicitarea beneficiarului în vederea reglementării unei zone cu funcțiuni mixte - funcțiune principală de **agrement și sport** și funcțiuni complementare – **administrativă** – spațiu de birou, **agrozootehnică** – grajd cai, **depozitare agricolă** – magazie și spațiu furaje, **locuințe de serviciu** – locuințe temporare angajați, căi de comunicații, spații verzi, parcuri, dotări tehnico-edilitare etc.

Incinta reglementată, are suprafața de **29023,00 mp**, este situată în intravilan U.A.T. Arad conform PUG – P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție. Este amplasată la sud de Aeroportul Arad, și la nord de DJ 682F – Calea Bodrogului, înaintea de ferme și IAS Mureșul.

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

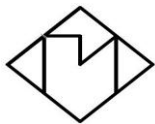
Nr.	nr. C.F.	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Proprietar:
1	368013	29023	arabil, intravilan	S.C. PROEQUINES S.R.L.
TOTAL		29023		

Vecinătăți amplasament:

- **Nord:** teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 334139 Arad.
- **Sud:** teren-uri domeniu public, identificate prin: CF nr. 334251 - neproductiv - Mun. Arad, 334246 – ape stătătoare – Mun. Arad, 334260 – padure – Mun. Arad, 355690 – drum DJ 682F – Judetul Arad, 351378 – drum (parte din carosabilul DJ 682F) și dig cu pistă de biciclete asfaltată poziționată pe creasta lui – CF nr. 348957 Arad.
- **Est:** terenuri proprietate privată, identificate prin CF nr. 334179 - Arad.
- **Vest:** terenuri proprietate privată, identificat prin CF nr. 334174 UAT Arad.

Forma în plan a incintei reglementate este neregulată și a rezultat în urma dezmembrării imobilului identificat prin CF nr. 334172 Arad, astfel rezultând două parcele CF nr. 368013 (incinta reglementată) și 368012 Arad.

În prezent, incinta reglementată este liberă de construcții și **nu are acces** asigurat din drum public.



La sud de incintă, între aceasta și DJ 682F trece o linie electrică aeriană de medie tensiune LEA 20 kW și o linie aeriană de telecomunicații.

La sud de DJ 682F este digul ce delimitează padurea Ceala și aria naturală protejată – Parcul Natural Lunca Mureșului

Obiective propuse:

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

- Reglementarea accesului în incintă prin obținerea dreptului de servitute și realizarea accesului din DJ cu drept de servitute.
- Edificarea terenului reglementat prin construirea unui **centru ecvestru**, cu sediu administrativ, grajd pentru cai, magazie și depozitare de furaje, manej cai, locuință de serviciu, împrejmuire proprietate.
- Amenajarea platformelor carosabile, a parcărilor din platformă de piatră spartă și a spațiilor verzi.
- Asigurarea cu utilități a obiectivelor prin branșarea la rețelele de utilitate publică din vecinătate, sau prin adoptarea de soluții locale pentru cele inexistente, precum bazin apă, pompe, foraj, platforme de deșeurii și alte dotări necesare.

Zone de protecție impuse față de vecini:

Construcțiile ce urmează a fi edificate în incintă, ce vor avea funcțiuni complementare fermei de cabaline, vor respecta o **zonă de protecție sanitară de 50m**, măsurată din limita exterioară a construcției, **corespunzătoare unei capacități de până la 20 capete** conform Ord. 119/2014 emis de Ministerul Sănătății, privind Normele de igienă și sănătate publică.

Vecinătățile incintei NU impun următoarele retrageri:

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

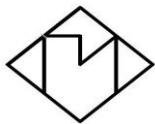
- *către frontul stradal* – nu se impune retragere, se vor respecta interdicțiile impuse de zonele de protecție ale liniei electrice aeriene LEA 20 kW, zona de siguranță a DJ682F, aflate la sud de incintă.
- *către limita posterioară* – nu se impune retragere, se vor respecta interdicțiile impuse de zonele de protecție ale aeroportului Arad.
- *către limitele laterale* – **către est** se impune o retragere de 7 m pentru accesul autospecialelor de stingere incendii, iar **spre vest** nu se impune o retragere de min. 4,00m dar nu mai mică de h/2.

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.

Locuințele de serviciu vor fi amplasate în zona edificabilă cu condiția asigurării gradului de însoțire, a dotărilor cu utilități, a cerințelor privind securitatea la incendiu și a asigurării unui areal de 2,5 ori mai mare decât suprafața construită a locuinței în jurul acesteia.

Circulație rutieră, accese

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de Drumul Județean DJ 682F – Calea Bodrogului - situat la sud de incintă, drum cu îmbrăcăminte asfaltică, dublu sens, lățime carosabil 6,0 m, drum ce reprezintă singura posibilitate de acces direct la incinta reglementată.

**Acces**

În prezent nu există acces amenajat în incintă.

Accesul se va realiza direct din DJ 682F aflat la sud, prin obținerea unei servituți de trecere pe CF-urile: 334246 - neproductiv - Mun. Arad (lățime 52 m), 334260 – ape statatoare – Mun. Arad (lățime 6 m), 351378 – padure – Mun. Arad (lățime 6 m), și realizarea unui acces carosabil cu lățime de 9 m, - carosabil 7 m, trotuar 1 m și o pistă de biciclete 1 m.

Drumuri în incintă

Se propune realizarea unei platforme carosabile din piatră spartă destinate traficului, ce va străbate întreaga parcelă, care va avea o dimensiune variabilă, pentru zona de acces va fi de 7,00 - 8,00m, iar din zona de parcare până la limita posterioară a parcelei va fi de 5,00m.

Din partea carosabilă de piatră spartă, cu lățime de 5,00m, se vor realiza culoare de trecere pentru cai / alei pietonale, poziționate în așa fel încât să se poată realiza între ele padocuri.

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

- a) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: - minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;
- b) 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. 13 (1) Construcții și amenajări sportive cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

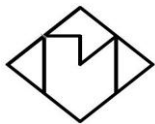
- a) Complexuri sportive, stadioane, săli de antrenament pentru diferite sporturi. Amplasament: în zone verzi, nepoluate și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă
- b) Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente), patinoare artificiale. Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement
- c) Poligoane pentru tir, popicării. Amplasament: în zone nepoluate, bogat plantate și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- b) Terenuri de sport cu public (tribune), stadioane: - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport, la care se adaugă 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public; - în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare vor fi prevăzute pentru autocare.
- d) Săli de sport cu public (tribune): - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport, la care se adaugă 1 loc de parcare la 15 locuri pentru public; - în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare vor fi prevăzute pentru autocare.

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.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.
- 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.



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

În partea dreaptă, aferentă zonei de acces vor fi propuse parcarile necesare funcțiunii, cu îmbrăcăminte de piatră spartă, astfel se propun un număr 25 locuri de parcare pentru autoturisme, din care 1 loc persoane cu dizabilități, și 4 locuri de parcare pentru autobuze.

Conform HCLM 572/2022, pentru construcțiile industriale și de depozitare **spațiul verde** amenajat va fi de **minim 30%** din suprafața terenului.

Echipare edilitară

Situația existentă:

În prezent, în incintă nu există branșamente la energie electrică, apă potabilă, canalizare, gaze naturale etc.

Există o linie electrică aeriană de medie tensiune LEA 20 kW în vecinătatea drumului județean de la sud de incintă.

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 celelalte dotări necesare.

Alimentarea cu energie electrică se propune branșarea la rețeaua de medie tensiune din vecinătatea limitei sudice, prin intermediul unui post trafo, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare.

Alimentarea cu apă, se propune implementarea de soluții locale – foraj apă din care se vor alimenta toate obiectivele propuse, și instalațiile de stingere incendii cu rezervele lor intangibile. Necesarul de apă potabilă pentru cabaline va fi asigurat din rezerva de apă propusă

Canalizarea menajeră, datorită lipsei afluenților se propune implementarea de soluții locale – rezervoare vidanjabile pentru fiecare clădire în parte, iar pentru grajdul de cabaline se propune realizarea unei platforme de dejecții și bazinul purin aferent ei.

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 irigatul zonelor verzi.

Apele pluviale colectate de pe circulațiile carosabile și zonele de parcare, nu va fi nevoie de colectarea lor deoarece sunt realizate din piatră spartă și vor fi dirijate gravitațional spre zonele verzi.

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 20 %

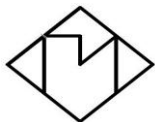
CUT max 0,60

Regim max. înălțime: **P+2E**

H max cornișă – 12,00m

Hmax. coama – 15 m.

Spațiul verde în interiorul parcelei va fi de **minim 30%**



BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ZF08 - ZONA MIXTA	29023	100.00	5804.60	20.00
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - PLATFORMA PIATRA SPARTA, PADO	0	0.00	14511.50	50.00
ZF14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0	0.00	8706.90	30.00
TOTAL	29023.00	100.00	29023.00	100.00

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ZF10 - ZONA UNITATO AGRICOLE	0.00	0.00	29023.00	17.88
ZF03 - TERENURI AGRICOLE	130620.50	80.46	101597.50	62.58
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	1569.90	0.97	2490.30	1.53
ZF05 - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA	1660.10	1.02	1601.50	0.99
ZF17 - ZONA TERENURI NEPRODUCTIVE	14529.80	8.95	14064.70	8.66
ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT	13959.10	8.60	13562.40	8.35
TOTAL	162339.40	100.00	162339.40	100.00

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Obiectivul studiat este situat în intravilanul mun. Arad, între Aeroportul Arad și DJ 682F – limita intravilanului.

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 rețelilor 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 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.

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