

**STUDIO M SOIMA**

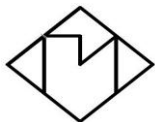
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANȘARDA, ARAD.  
CUI. 36441261 J2/1045/2016  
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 284/2025

FAZA: A.O.

## **FOAIE DE CAPĂT**

|                          |                                                                          |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>Denumire proiect:</b> | <b>P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ</b>                     |
| <b>Beneficiar:</b>       | <b>S.C. SANTAMARIA &amp; COMPANY GROUP S.R.L.</b>                        |
| <b>Amplasament:</b>      | <b>MUN. ARAD, EXTRAVILAN, CF NR. 367208-ARAD, JUD. ARAD</b>              |
| <b>Fază:</b>             | <b>P.U.Z. ȘI R.L.U.</b>                                                  |
| <b>Nr. proiect:</b>      | <b>284/2024</b>                                                          |
| <b>Elaborator:</b>       | <b>S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.<br/>Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411</b> |



## **MEMORIU PREZENTARE**

### **1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI**

|                    |                                                      |
|--------------------|------------------------------------------------------|
| DENUMIREA LUCRĂRII | <b>P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERT</b> |
| AMPLASAMENT        | extravilan, mun. Arad, jud. Arad, CF nr. 367208 Arad |
| BENEFICIAR         | <b>S.C. SANTAMARIA &amp; COMPANY GROUP S.R.L.</b>    |
| PROIECTANT         | S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.                           |
| PROIECT NR.        | 284/2024                                             |
| FAZA               | <b>AVIZ DE OPORTUNITATE</b>                          |

### **2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE**

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la solicitarea beneficiarului în vederea reglementării unei zone cu funcțiune principală de **servicii și comert** și funcțiuni complementare – dotări tehnico-edilitare, căi de comunicații, spații verzi, parcări etc.

**Incinta reglementată**, are suprafața de **5300,00 mp**, iar **incinta studiată** are suprafața de **44145,30 mp**, este situată în extravilan U.A.T. Arad conform PUG. Este amplasată la nord de pasajului rutier Centura Nord Arad, în apropiere de CET Arad.

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

| Nr. Crt.     | nr. Extras CF | Suprafata (mp) | Categorie de folosinta | Proprietar                             |
|--------------|---------------|----------------|------------------------|----------------------------------------|
| 1            | 367208        | 5300           | extravilan             | S.C. SANTAMARIA & COMPANY GROUP S.R.L. |
| <b>TOTAL</b> |               | <b>5300</b>    |                        |                                        |

#### **Vecinătăți amplasament:**

- **Nord:** terenuri proprietate privată, identificate prin CF 367209, CET Arad CF 339028
- **Sud:** teren domeniu public, drum identificat prin CF nr. 339103, 339084, si cale ferata CF 333513.
- **Vest:** terenuri proprietate privată, identificate prin CF nr. 339088, 339089.
- **Est:** terenuri proprietate privată, identificat prin CF nr. 339085, 339080.

Forma în plan a incintei studiate este trapezoidală, accesul se face direct din stradă în localitate.

Incinta este străbătută la sud de o linie electrica aeriana LEA 0,4 kW pozată pe un stâlp din teava rotundă amplasat în incintă la 2,5 m în interiorul proprietății, stâlp ce se dorește mutat pe domeniul public.

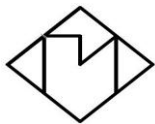
Tot la sud de incintă, avem o linie de cale ferată, urmată de DN7 - Str. Ovidiu – pasajul rutier Centura Nord Arad. Zona de protecție de 50 m din marginea carosabilului aferentă DN se suprapune cu colțul sud-vestic a incintei, iar zona de siguranță de 20 m din axul căii ferate se suprapune cu colțul sud-estic al incintei, iar limita zonei de protecție de 100 m din axul căii ferate străbate incinta pe la mijloc.

La nord, în afara incintei, trece o conductă de gaz și apoi 2 linii de înaltă tensiune LAE 110 kW. Limita de protecție a conductei de gaz și a LEA 110 kW se suprapun cu latura nordică a incintei.

În prezent, incinta reglementată este liberă de construcții.

#### **Obiective propuse:**

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



- Realizarea accesului în incintă prin racordarea la drumul existent la sud de incintă – identificat prin CF nr. 339084 Arad – drum betonat.
- Edificarea terenului reglementat prin construirea de unități de prestări servicii și comerț: sediu firma cu spații administrative, ateliere intretinere si mentenanță nacele și alte utilaje, ateliere și spații lucru diverse activități terțiate,
- Amenajarea platformelor carosabile 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.

**Vecinătățile incintei impun următoarele retrageri:**

- **20 m** din axul căii ferate - zona de siguranță.
- **100 m** din axul căii ferate - zona de protecție.
- **18,5 m** din ax - LEA 110kW
- **3,0 m** din ax - LEA 0,40kV
- **6 m** din ax conductă gaz - pentru plarforme.
- **20 m** din ax conductă gaz - pentru construcții.
- **50 m** din marginea părții carosabile a pasajului rutier – DN 7

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 0,4 kW, zona de siguranță a căii ferate și zona de protecție a DN7 – pasajul rutier Centura Nord Arad, aflate la sud de incintă.
- *către limita posterioară* – nu se impune retragere, se vor respecta interdicțiile impuse de zonele de protecție ale liniei electrice aeriene de mare tensiune și ale liniei de alimentare cu gaz, aflate la nord de incintă.
- *către limitele laterale* – către est se impune o retragere de 7 m pentru accesul autospecialelor de stingere incendii, iar spre vest se impune o retragere de min. 3,00m dar nu mai puțin de h/2 din înălțimea construcției propuse.

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, fără afectarea zonei de siguranță a căii ferate.

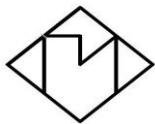
**Circulație rutieră, accese**

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de Drumul Național DN7 - Strada Ovidiu - pasajul rutier Centura Nord Arad, situat la o distanță de 41,4 m, față de colțul sud-vestic al incintei, și drumul betonat identificat prin CF 339084-Arad, situat la sud de incintă, drum ce asigura accesul principal la CET Arad. Legătura dintre artera majora DN7 și drumul betonat de la sud de incintă se realizează prin drumuri secundare cu dublu sens, dimensionate pentru trafic greu, cu intersecții amenajate și semnalizate corespunzător, și o traversare de cale ferată, și aceasta amenajată și semnalizată, la poziția kilometrică Km 3+228.

**Acces**

În prezent nu există acces amenajat în incintă.

**Accesul** se va realiza direct din drumul betonat aflat la sud, prin intermediul unei porti de 5 m pentru a asigura zona de manevra necesară autocamioanelor și autoutilitarelor, amplasată la limita unui profil stradal de 12,00m, raportat la drumul betonat existent.



### **Drumuri în incintă**

Se propune realizarea unei platforme carosabile destinate traficului greu care să asigure accesul la obiectivele propuse. În rest, incinta va fi amenajată cu platforme carosabile și pietonale pentru fiecare obiectiv propus, în conformitate cu funcțiunile și gabaritele proiectate.

### **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);*
- 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:*

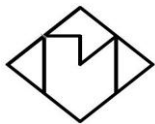
*- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;*

*- 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.

Conform HCLM 572/2022, pentru construcțiile de prestări servicii și comerț **spațiul verde** amenajat va fi de **minim 15%** din suprafața terenului.

### **Echipare edilitară**

#### *Situația existentă:*

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

Există o linie electrică aeriană de medie tensiune LEA 0,40kW ce străbate incinta de la vest la est, și are o zonă de protecție de 3,00 m din ax.

Există o linie electrică aeriană de mare tensiune LEA 110kW la nord de incintă, iar zona de protecție a liniei electrice se suprapune cu incinta.

La Nord-Vest de incintă există o linie de alimentare cu gaz, nu străbate parcela, dar zona de protecție se suprapune cu parcela.

#### *Situația propusă:*

Zona va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare prin extinderea și bransarea la rețelele existente și în curs de execuție, și prin implementarea de soluții locale pentru celelalte dotări necesare.

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune bransarea la rețeaua de joasă tensiune din vecinătatea limitei sudice, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare.

Pentru **alimentare cu apă**, se propune implementarea de soluții locale – foraj apă.

Pentru **canalizarea menajeră**, se propune implementarea de soluții locale – rezervoare vidanjabile.

**Apele pluviale** colectate de pe învelitorile clădirilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre zonele verzi din interiorul parcelelor. 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 ulterior vor fi înmagazinate în bazine de retenție – și utilizare ulterioară la irigatul zonelor 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**

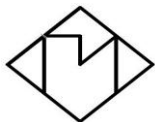
**POT max 60 %**

**CUT max 1,2**

Regim max. înălțime: **P+2E**

**H max cornișă – 10,00m**

**Hmax. coama – 12 m.**



Spațiul verde în interiorul parcelei va fi de **minim 15%**

| BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA             |                |               |                |               |
|----------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| DESTINATIE TEREN                                   | EXISTENT       |               | PROPUS         |               |
|                                                    | mp             | %             | mp             | %             |
| ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII                     | 5300           | 100.00        | 3180.00        | 60.00         |
| ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - PLATFORMA | 0              | 0.00          | 1325.00        | 25.00         |
| ZF14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT  | 0              | 0.00          | 795.00         | 15.00         |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>5300.00</b> | <b>100.00</b> | <b>5300.00</b> | <b>100.00</b> |

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

Obiectivul studiat este situat în extravilanul mun. Arad, între CET – zonă tehnico-edilitară și limita intravilanului – zonă pentru activități economice terțiare – conform PUG în curs de elaborare.

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