

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

Proiectant general:

S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L.

jud. Arad, loc. Livada, nr. 630, tel. 0740275175

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale ale documentației

- Denumire proiect: **PUZ și RLU “SPATII PENTRU: PRESTARI SERVICII, PRODUCTIE SI LOGISTICA”.**
- Amplasament: **mun. Arad, Calea BODROGULUI , nr. 22/F/6, 22/F/7, identificat prin CF 334217 Arad, 334215 Arad, 334218 Arad.**
- Număr proiect: **675/2026**
- Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**
- Beneficiar: **SC FILIP SRL**
- Proiectant general: **SC MARCON SERVCONSTRUCT SRL**
- Proiectant de specialitate: **SC PROURBAN SRL**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la dorința beneficiarului SC FILIP SRL, care dorește construirea unor spații pentru: prestări servicii, producție și logistică.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism Nr. 1297 din 17.08.2026, eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenurile amplasate pe Calea BODROGULUI , nr. 22/F/6, 22/F/7, având o suprafață totală de 20.700 mp, conform extraselor CF 334217 Arad, 334215 Arad și 334218 Arad.

Zona studiată cuprinde perimetrul din jurul străzii Calea Bodrogului, zona Aeroportului și parțial Parcul Natural Lunca Mureșului și are suprafața de 48.385 mp.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat la Nord de Calea Bodrogului, iar categoria de folosință este arabil.

Destinația este conform PUG - S67, subzona destinație specială și P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, Psv 67 subzona spații verzi amenajate, Ppp 67 subzona perdea de protecție.

Zona generală de amplasament are funcțiuni predominant de servicii cu clădiri în regim de înălțime P - P+2E și funcțiuni complementare - căi de comunicație, spații verzi etc. Zona de amplasament oferă bune premise de dezvoltare a sectorului de servicii, dar și a funcțiilor complementare acestuia, datorită amplasării la un drum public modernizat, cu toate utilitățile edilitare necesare. În această zonă au început să fie construite hale sau spații servicii noi.

2.2. Încadrarea în localitate

Parcelele reglementate sunt amplasate în zona de Vest a mun. Arad și sunt accesibile dinspre Calea Bodrogului.

Forma parcelelor reglementate asigură accesul carosabil la drumul public pe o lățime de 9 m la frontul stradal. Terenurile disponibile pentru realizarea serviciilor propuse sunt amplasate la Nord de Calea Bodrogului, având formă rectangulară, cu lățimea de aprox. 77 m și lungimea de circa 270 m.

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

Proiectant general:

S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L.

jud. Arad, loc. Livada, nr. 630, tel. 0740275175

Vecinătățile incintei reglementate sunt:

- Nord: Zona Aeroportului;
- Est: terenuri arabile identificate prin CF 358013, 358411, 358410 și teren neproductiv identificat prin CF 334264;
- Vest: teren arabil identificat prin CF 367057;
- Sud: Calea Bodrogului.

2.3. Concluzii din documentații deja elaborate

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General cu valabilitate prelungită, aprobat prin HCLM nr. 588/2024.

Prevederile conform PUG sunt următoarele:

- Funcțiunea dominantă a zonei: unitate specială.
- Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale.
- Interdicții permanente: nu se vor autoriza construcții de locuințe; nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare.
- Interdicții temporare: Zona pusă în interdicție de construcție este zona cuprinsă între terenul aferent pistei și Calea Bodrogului- zona rezervată zonei CARGO și zona de protecție. În zona pusă în interdicție de construcție se pot autoriza construcții numai după elaborarea unei documentații de urbanism (PUZ).

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea 169/2026, Ordinul 233/2016, HGR 525/1996 și Codul Civil.

2.4. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu prezentul P.U.Z.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Circulația

Zona luată în studiu este traversată pe direcția est-vest de Calea Bodrogului. Profilul străzii este de aproximativ 15 m, aparține domeniului public și se afla sub administrarea Primăriei Mun. Arad. Profilul stradal este compus din partea carosabilă de 5 m, circulație dublu sens, alei pietonale de 1 m, respectiv de pista de biciclete cu lățimea de 1,8 m și zone verzi de aliniament cu dimensiune variabilă.

3.2. Analiza fondului construit existent

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este caracteristic zonelor de servicii. Zona studiată, are fond construit, într-o stare tehnică bună, din materiale durabile (zidărie cărămidă, structură de beton armat, structură metalică).

Din totalul de 48.385 mp ce reprezintă perimetrul zonei studiate, 2,19 % sunt terenuri ocupate cu zone verzi de aliniament (1053 mp), 79% sunt terenuri agricole, 6% reprezintă zona Aeroportului, 2,24 % reprezintă zona căi de comunicație rutieră, 10.02% reprezintă zona Parcul Natural Lunca Mureșului și 0,55% sunt terenuri neproductive.

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

Proiectant general:

S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L.

jud. Arad, loc. Livada, nr. 630, tel. 0740275175

3.3. Ocuparea terenurilor

În zona studiată există terenuri ocupate de construcții și terenuri libere de construcții.

Din punct de vedere al categoriei de folosință, terenurile din zona studiată sunt în grupa "arabil", categoria "drumuri" și "zone verzi", conform metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități, aprobată de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr. 90/N/02 iunie 1997 și O.N.C.G.C. nr. 911-CP/02 iunie 1997.

Disfuncționalitatea remarcată în zonă derivă din absența accesului la Calea Bodrogului.

3.4. Echipare edilitară

3.4.1. Alimentarea cu apă

În prezent, în zonă nu există rețea de apă potabilă, amplasamentul neavând branșamente.

3.4.2. Racordul la rețeaua de canalizare menajeră

În prezent, în zonă nu există rețea de canalizare menajeră.

3.4.3. Canalizare pluvială

În zonă nu există rețele edilitare de canalizare pluvială.

3.4.4. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, în zonă nu există rețea de gaze naturale.

3.4.5. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată a fost identificată o rețea de energie electrică ce se află la sud de incinta studiată:

linie electrică LEA 20kV. Amplasamentul nu este bransat/ racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică.

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

4.1. Modernizarea circulației

Prin lucrările de sistematizare verticală se determină poziția în plan și în înălțime a construcțiilor, platformelor de parcare, precum și a drumurilor de acces și de circulație, în corelare cu celelalte elemente de construcție din zonă.

Lucrările în vederea modernizării circulației se referă la:

- Realizarea accesului principal în incintă dinspre Calea Bodrogului, cu lățime maximă 9 m;
- Realizare drum în incintă cu lățimea partii carosabile de 7,00 m;
- Realizare alei pietonale în incintă și amenajare zone verzi.

Se propune un acces nou din Calea Bodrogului.

Costul lucrărilor aferente amenajării accesului auto și al aleilor pietonale va fi suportat de către beneficiar.

4.2. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Datorită configurației terenului studiat și a condițiilor specifice ale construcției nou propuse este elaborată prezenta documentație PUZ, care va actualiza/ modifica regimul de construibilitate pe lot.

Se propune amplasarea unor clădiri de servicii, producție și logistică în regim de înălțime de P+2, cu amenajările aferente, conform planșei Concept Propus anexat.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

Proiectant general:

S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L.

jud. Arad, loc. Livada, nr. 630, tel. 0740275175

- a) construcții noi:
- servicii, producție și logistică P+2E,
 - împrejmuire perimetrală
- b) branșamente la rețelele tehnico – edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) racord carosabil și pietonal la drumul public
- e) alei pietonale în incintă și drum în incintă;
- f) amenajarea spațiilor verzi și plantate

Zona studiată are 48.385 mp, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 20.700 mp.

Construcții propuse:

A. Construcții pentru servicii, producție și logistică P+2E,

 $S_c \text{ max} = 12420 \text{ mp}$
 $S_d \text{ max} = 37260 \text{ mp}$

Construcțiile vor fi realizate din elemente durabile.

În jurul construcțiilor propuse se vor realiza alei pietonale și zone verzi. Zona liberă din jurul construcțiilor, a aleilor pietonale și carosabile, va fi amenajată ca zonă verde având o pondere de minim 20 % din suprafața terenului.

Indicatori urbanistici:

P.O.T. maxim: 60,00%

C.U.T. maxim: 1,2

H maxim: 15,00 m

P.O.T. minim: 5,00%

C.U.T. minim: 0,05

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
ZONA MIXTA - SERVICII, PRODUCȚIE ȘI LOGISTICĂ	0	0,00	20700	42,78
ZONE VERZI DE ALINIAMENT	1053	2,19	988	2,05
TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN	38227	79,00	17527	36,22
ZONA AEROPORT	2895	6,00	2895	6,00
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	1088	2,24	1153	2,38
ZONA PARCUL NATURAL LUNCA MUREȘULUI	4852	10,02	4852	10,02
TERENURI NEPRODUCTIVE	270	0,55	270	0,55
TOTAL	48.385	100,00	48.385	100,00

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI

BILANȚ TERITORIAL INCINTA STUDIATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
TEREN ARABIL	20700	100,00	0	0
ZONA MIXTA - SERVICII, PRODUCȚIE ȘI LOGISTICĂ	0	0	12420	60,00
DRUM ACCES ȘI ALEI PIETONALE	0	0	4140	20,00

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

Proiectant general:

S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L.

jud. Arad, loc. Livada, nr. 630, tel. 0740275175

ZONE VERZI AMENAJATE	0	0	4140	20,00
TOTAL	20700	100,00	20700	100,00

4.2.1. Regimul de aliniere

Construcțiile vor fi amplasate cu următorul aliniament, în limita POT și CUT maxim prevăzuți, astfel:

- 20,00 m fata de Calea Bodrogului, respectiv 14,00 m fata de limita de proprietate sudica;
- Minim 5,00 m fata de limita de proprietate nordica;
- minim 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2, fata de limita vestica de proprietate;
- minim 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2, fata de limita estica de proprietate;

4.2.2. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru zona de servicii, productie si logistica este **P+2E**, cu înălțimea maximă la coamă **15,00 m**.

4.2.3. Plantații

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim **20,00 %** (min. 4140 mp)

4.2.4. Parcaje

Se vor respecta prevederile HCLM Arad nr. 187/2024.

4.2.5. Împrejmuire

Împrejmuirea poate fi opacă/transparentă cu înălțime maximă de 2,5 m. Împrejmuirea frontului stradal poate fi transparentă, decorativă (din grilaje metalice, lemn sau plasă de sârmă), cu soclu plin de maxim 80 cm și înălțime totală maximă de 2,5 m.

4.3. Regimul juridic al terenurilor

Terenurile pentru care se propune prezentul plan sunt proprietatea privată a persoanei juridice **S.C. FILIP S.R.L.**, conform extraselor CF 334217 Arad, 334215 Arad și 334218 Arad.

4.4. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate.

4.5. Designul spațiilor publice

În incintă nu se propun spații care să devină publice.

4.6. Gospodărie comunală

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate într-un spațiu special amenajat. Serviciul de colectare centralizată și transport a gunoiului menajer va fi concesionat unei firme specializate.

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; legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

4.7. Protecția mediului

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

Proiectant general:

S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L.

jud. Arad, loc. Livada, nr. 630, tel. 0740275175

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice, etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

4.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- 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 înmagazinate în bazine de retenție – și utilizate ulterior la irigațiile zonelor verzi.
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – nu este cazul.

4.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

4.7.3. Reabilitare ecologică

Nu este cazul.

4.7.4. Încadrarea în prevederile PUG

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General cu valabilitate prelungită, aprobat prin HCLM nr. 588/2024.

Destinația este conform PUG - S67, subzona destinație specială și P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, Psv 67 subzona spații verzi amenajate, Ppp 67 subzona perdea de protecție.

4.8. Obiective de utilitate publică

Nu se va realiza extinderea rețelelor edilitare din zonă – apă, canalizare, gaze naturale.

5. OBSERVAȚII, CONCLUZII:

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse în incintă vor contribui la dezvoltarea economică continuă a arealului. Din punct de vedere social, reglementarea urbanistică a terenurilor va conduce la o mai bună valorificare a acestora, datorită posibilității edificării de construcții.

Arad, B-dul Revolutiei nr.71, ap. 13, tel.: 0744-997597

Proiectant general:

S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L.

jud. Arad, loc. Livada, nr. 630, tel. 0740275175

Proiectant de specialitate: S.C. PRO URBAN S.R.L.	Coordonator Arh. Elvira SERBAN
Proiectant general: S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L.	Ing. Remus Soica