

MEMORIU TEHNIC - EXPLICATIV

01. OBIECTUL PROIECTULUI

- Denumirea proiectului: **PUZ ȘI RLU “ZONA DE SERVICII ȘI REALIZARE ACCES RUTIER”**
- Amplasament: **Jud. Arad, Municipiul Arad,
C.F. nr. 341808 Arad**
- Beneficiar: **RĂU SORINA-CAMELIA**
- Proiectant general: **S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L
TIMIȘOARA, STR. NORMA, NR. 4, JUD. TIMIȘ
TELEFON: 0757 916 351**
- Faza de proiectare: **P.U.Z.**
- Data: **IULIE 2026**

02. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE.

Prezenta documentație de urbanism a fost realizată în urma solicitării beneficiarei RĂU SORINA-CAMELIA, în calitate de proprietară a terenului, conform extrasului C.F. nr. 341808 Arad, atașate la prezenta documentație, și ca inițitoare a prezentei solicitări, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea realizării unei zone de **SERVICII ȘI REALIZARE ACCES RUTIER**. Terenul are o suprafață de 4717,00 mp conform extrasului C.F.

Elaborarea acestei documentații are la bază Certificatul de Urbanism nr. 330 din 16.03.2026, eliberat de către Primăria Municipiului Arad, județul Arad.

Prin această documentație este propusă reglementarea terenului ca zonă de servicii și realizarea unui acces rutier, conform Avizului de Oportunitate. Totodată, această documentație prevede și rezervarea suprafețelor de teren necesare acceselor, conectarea acestora la circulațiile existente și realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Zona studiată cuprinde preponderent terenuri aflate în intravilan.

Incinta reglementată este constituită din terenul aflat în proprietatea beneficiarei. Suprafața totală a **incintei reglementate** este de 4717,00 mp și va cuprinde terenul doamnei Rău Sorina-Camelia conform extrasului C.F. nr. 341808 Arad.

Intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea unui acces rutier din DN7 (Centura de Nord a Municipiului Arad), la km 547 dreapta, și modificarea funcțiunii terenului în zonă de servicii.

Intervențiile din afara incintei se referă la racorduri la rețelele edilitare.

Se vor extinde rețelele edilitare existente în zonă pentru a deservi viitoarele construcții propuse.

Terenul reglementat va deservi zona de servicii, precum și zone verzi amenajate.

03. INDICATORII PROPUȘI

Conform cerințelor beneficiarei, pe terenul supus reglementărilor se dorește realizarea unei zone funcționale:

SZSC - SUBZONA DE SERVICII

SZsv – SUBZONA SPATIU VERDE

SZcc – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE

SZSC - SUBZONA DE SERVICII: va cuprinde servicii, cu amenajările aferente, pentru care se propun următorii indici urbanistici:

P.O.T. max. propus = 60,00%

C.U.T. max propus = 1,8

H. max. = 20,00 m

Spatii verzi = min. 20%

P+2E

Se propune reglementarea unei zone de servicii, cu amenajările aferente, în vederea autorizării lucrărilor de construire pentru:

- Construcții pentru servicii și comerț;
- Regim maxim de înălțime P+2E, H max = 20 m;
- Împrejmuire perimetrală parțială;
- Mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 7,00m;
- Amenajarea accesului;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- Împrejmuire.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

Parcățile se vor realiza în conformitate cu specificul funcțiunilor și respectarea prevederilor din H.G. 525/1996, anexa 5, cât și **HCLM Arad Nr. 187 din 2024**, fără a afecta domeniului public.

- **Construcțiile administrative** cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Sedii ale autorităților și instituțiilor publice locale, județene;
- b) Sedii de servicii deconcentrate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;
- c) Sedii de partid - sediul central, filiale;
- d) Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.;
- e) Sedii de birouri.

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.

Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate după cum urmează:

- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;
- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.

• **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 trafa și zonele de afluență a publicului.

Pentru construcțiile menționate 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.
- b) Alimentație publică:
 - 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, 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 %.
- 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.

Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, 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, moped, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Conform **HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad se vor respecta următoarele cerințe:

Construcții comerciale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Suprafața minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții administrative:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafața acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafața minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/10(buc / locuri de parcare)

SZcc – SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE, pe această subzonă se pot realiza amenajări de drumuri, platforme, spații verzi, trotuare, mobilier urban și rețele edilitare. Va asigura accesul rutier pe amplasament din DN7 (Centura de Nord a Municipiului Arad), la km 547 dreapta. Accesele propuse – INTRARE pe latura de Est și IEȘIRE pe latura de Sud-Vest – au lățimea de minim 7,00 m și sunt cotate în planșele U03 și U04.

Amplasarea construcțiilor noi pe parcela destinată serviciilor și comerțului se face cu o retragere de **5m** față de aliniament.

Față de Centura de Nord a Municipiului Arad se va păstra o zonă de protecție de 22,00 m de la îmbrăcămintea asfaltică, conform planșelor anexate.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasare in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va realiza cu respectarea următoarelor retrageri, revizuite conform adresei nr. 67429/A5/29.07.2026 și cotate în planșa U03 – CONCEPT PROPUS:

- față de limita laterală de proprietate de Nord: retragere de minim 3,00 m, dar nu mai puțin de $h/2$ din înălțimea clădirii;
- față de limita laterală de proprietate de Vest: retragere de minim 3,00 m, dar nu mai puțin de $h/2$ din înălțimea clădirii.

Zona de implantare a construcțiilor (limita construibilă) a fost figurată și cotată în planșele U03 – CONCEPT PROPUS și U04 – POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ cu respectarea acestor retrageri, cotele de 3,00 m, respectiv min. $h/2$, fiind înscrise pe planșe pe limitele laterale de Nord și de Vest.

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă a se face cu respectarea unei distanțe de minim $\frac{1}{2}$ din înălțimii clădirii celei mai înalte

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul pe amplasament se va face din DN7 (Centura de Nord a Municipiului Arad), după cum urmează:

- INTRAREA în incintă se realizează pe latura de Est a terenului, dinspre sensul giratoriu existent (prin drumul identificat cu cad. 341809), printr-un acces rutier nou creat, cu lățimea de minim 7,00 m, cotate în planșele U03 și U04;
- IEȘIREA din incintă se realizează pe latura de Sud-Vest a terenului, direct în DN7 (Centura de Nord a Municipiului Arad), la km 547 dreapta, printr-un acces rutier nou creat, cu lățimea de minim 7,00 m, cotate în planșele U03 și U04;
- ambele accese vor fi amenajate conform normativelor în vigoare și avizelor emise de autoritățile competente.

Direcțiile de circulație propuse au fost studiate și approximate în planșele U03 – CONCEPT PROPUS circulația în incintă se va desfășura în sens unic, pe direcția Est–Vest, de la accesul de INTRARE (situat pe latura de Est, dinspre sensul giratoriu) către accesul de IEȘIRE (situat pe latura de Sud-Vest, cu descărcare în DN7, pe sensul de mers către Nădlac), evitându-se astfel manevrele de întoarcere în incintă și conflictele de trafic la racordarea cu drumul național. Drumurile de incintă vor asigura lățimea de minim 7,00 m, necesară inclusiv accesului autospecialelor de intervenție.

Pentru terenul reglementat se vor obține avizele stabilite prin Certificatul de Urbanism nr. 330 din 16.03.2026, inclusiv avizul de principiu al administratorului drumului și avizul Inspectoratului de Poliție al Județului Arad – Serviciul Rutier.

În incinta obiectivului se vor realiza: platforme și trotuare perimetral clădirilor. Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: circulația în incintă; precum și accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă.

BILANȚ TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată	4717,00	100,00%	4717,00	100,00%
SZSC – SUBZONA DE SERVICII	0,00	0,00%	3537,00	75,00%
SZsv – SUBZONA SPATIU VERDE	0,00	0,00%	944,00	20,00%
SZcc - SUBZONA CĂI DE COMUNICAȚIE	0,00	0,00%	236,00	5,00%

04. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNI PROPUSE ÎN ZONĂ

Zona studiată face parte din PUG al Municipiului Arad, aprobat prin HCLM nr. 89/1997, HCLM nr. 98/1998 și HCLM nr. 588/14.11.2023, terenul fiind situat în intravilanul Municipiului Arad, adiacent Centurii de Nord a Municipiului Arad (DN7).

Terenul studiat beneficiază de o infrastructură rutieră deosebită, în partea de Sud fiind mărginit de DN7 – Centura de Nord a Municipiului Arad (str. Ovidiu), iar în partea de Est, în proximitate, se află sensul giratoriu care asigură legăturile către Arad centru, Nădlac și Deva. În vecinătatea terenului se află zone de servicii și de industrie existente.

Conform solicitărilor beneficiarei acestui proiect, pe terenul studiat se prevede realizarea unei zone funcționale, după cum urmează:

SZSC - SUBZONA DE SERVICII

SZsv – SUBZONA SPATIU VERDE

SZcc – SUBZONA CĂI DE COMUNICATIE

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

Asemenea întregului județ Arad și zona Municipiului Arad se află într-un important proces de dezvoltare pe toate planurile.

Din punct de vedere economic, municipiul Arad este considerat a fi unul dintre cele mai bogate orașe din România, fiind reședință de județ, bine dezvoltată datorită mediului economic și de afaceri local, beneficiind de o poziționare excelentă față de Municipiul Timișoara, dar și față de granița cu Ungaria.

Mediul de afaceri local este unul prolific în comparație cu cel al altor orașe din România, iar domeniile de activitate desfășurate în localitate sunt dintre cele mai variate: agricultură, comerț, servicii (hoteliere, medicale, transport, bancare, imobiliare, etc.).

Din punct de vedere social, putem afirma faptul că zona studiată are parte de o importantă dezvoltare și în acest domeniu.

06. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați:

Costurile investiției propuse a fi realizată pe terenul studiat vor fi suportate, din fonduri private, de către beneficiara PUZ-ului. Cheltuielile cuprinse în proiect sunt următoarele

- cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice
- cheltuieli de exploatare
- amenajarea de accese carosabile
- sistemul de circulații, care ulterior se va ceda domeniului public
- asigurarea utilităților prin racordarea la utilitățile edilitare aflate în zonă

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale:

Nu este cazul.

**Întocmit,
S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.**

urb. Ionasiu Adrian

arh. Feier Raul