

**STUDIO M SOIMA**

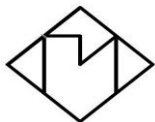
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.  
CUI. 36441261 J2/1045/2016  
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 289/2025

FAZA: A.O.

## **FOAIE DE CAPĂT**

|                          |                                                                                                                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Denumire proiect:</b> | <b>P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ MIXTA: LOCUINTE SI<br/>FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-<br/>COMERT</b>                                        |
| <b>Beneficiar:</b>       | <b>PURCARU MIRECEA<br/>S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.</b>                                                                                         |
| <b>Amplasament:</b>      | <b>MUN. ARAD, INTRAVILAN, CF NR. 335165,<br/>335111, 335106, 332948, 336793, 366794, 367175,<br/>367376, 367377, 367378 -ARAD, JUD. ARAD</b> |
| <b>Fază:</b>             | <b>AVIZ DE OPORTUNITATE</b>                                                                                                                  |
| <b>Nr. proiect:</b>      | <b>289/2025</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 | P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ MIXTA: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII-COMERT                                         |
| AMPLASAMENT        | MUN. ARAD, INTRAVILAN, CF NR. 335165, 335111, 335106, 332948, 336793, 366794, 367175, 367376, 367377, 367378 -ARAD, JUD. ARAD |
| BENEFICIAR         | PURCARU MIRECEA<br>S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.                                                                                  |
| PROIECTANT         | S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.                                                                                                    |
| PROIECT NR.        | 289/2024                                                                                                                      |
| FAZA               | AVIZ DE OPORTUNITATE                                                                                                          |

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

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la solicitarea beneficiarului în vederea reglementării unei zone mixte cu funcțiune principală locuințe și funcțiuni complementare, servicii și comerț.

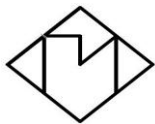
**Incinta reglementată**, are suprafața de **25081,00 mp**, este situată în intravilan U.A.T. Arad, UTR 16, conform PUG subzonă unități agricole nepoluante, fostul CAP Bujac – cu utilizare actuală de servicii și comerț, aici funcționând un atelier auto, sedii firme si club de echitație, zonă destinată restructurării – R\_LIU – zonă pentru locuințe individuale urbane.

Incinta este compusă din parcele, având suprafața și categorii de folosință după cum urmează:

| Art.         | nr. CF | Supraf.      | Categorie de folosinta         | Proprietar                                          |
|--------------|--------|--------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1            | 335165 | 10000        | arabil / intravilan            | PURCARU MIRCEA                                      |
| 2            | 335111 | 2600         | arabil / intravilan            | S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.                           |
| 3            | 335106 | 2600         | arabil / intravilan            | S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.                           |
| 4            | 332948 | 5246         | arabil / intravilan            | S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.                           |
| 5            | 336793 | 828          | curti constructii / intravilan | S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.                           |
| 6            | 366794 | 132          | curti constructii / intravilan | S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.                           |
| 7            | 367175 | 1016         | curti constructii / intravilan | S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.<br>S.C. MIRBEN ITP S.R.L. |
| 8            | 367376 | 835          | curti constructii / intravilan | S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.                           |
| 9            | 367377 | 306          | curti constructii / intravilan | S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.                           |
| 10           | 367378 | 1518         | curti constructii / intravilan | S.C. ANDROMEDA-COM S.R.L.                           |
| <b>TOTAL</b> |        | <b>25081</b> |                                |                                                     |

#### **Vecinătăți amplasament:**

- **Nord:** teren domeniu public Str. Prof. Dr. Ilarion Felea identificata prin CF 334896-Arad, strada identificata prin CF 334972 și terenuri proprietate privată – servicii, comerț (imobile din fostul CAP Bujac) si locuiețe individuale.
- **Sud si sud-est:** teren-uri domeniu public, stradă in continuarea str. Filotei, și stradă ce leagă Str Filotei de str. Alexandru Volta și terenuri proprietate privată – locuințe individuale.
- **Est:** terenuri proprietate privată, arabil in intravilan, urmat de locuințe individuale.



- **Vest:** teren domaniul public Str. Prof. Dr. Ilarion Felea identificat prin CF 334972, drum identificat prin CF 335335, si terenuri proprietate privată – locuințe individuale, condominiu cu 5 apartamente si servicii, comerț (imobile din fostul CAP Bujac), si pe CF 363372 dotări tehnico-edilitare – antena gsm.

Forma în plan a incintei reglementate este neregulată, iar terenurile sunt grupate.

În prezent, incinta reglementată este edificată cu construcții pe CF-urile 367175, 367376, 367377, construcții carora li se va schimba destinația, iar pe CF 335165 sunt 3 anexe pentru animale ce se vor desființa.

### **Obiective propuse:**

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

- Reglementarea acceselor în incintă prin realizarea a două strazi ce vor lega str. Alexandru Volta și Filotei de Str. Prof. Dr. Ilarion Felea.
- Schimbarea destinației construcțiilor existente în locuința individuală CF 367377, condominiu cu 5 apartamente CF 367376 și mixt – locuințe și unități prestări servicii și comerț CF 367175.
- Edificarea terenului reglementat prin construirea de locuințe individuale și mixt – locuințe și unități prestări servicii și comerț, condominii cu max 6 apartamentene pe CF 366793, 366794 și 335165
- Amenajarea strazilor, a parcarilor pentru vizitatori și a spațiilor verzi.
- Asigurarea cu utilități a obiectivelor prin extinderea rețelelor de pe străzile învecinate și branșarea la acestea, sau prin adoptarea de soluții locale pentru cele inexistente.

### **Vecinătățile incintei nu impun retrageri:**

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

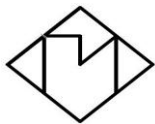
- *către frontul stradal* – nu se impune retragere de la frontul stradal.
- *către limita posterioară* – pentru construcțiile noi se impune retragere de minim 5 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă, de la limita de proprietate. Pentru construcțiile existente se păstrează retragerile existente, cu respectarea zonei edificabile din partea desenată și cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere. În cazul locuințelor individuale, Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maximă la streșină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
- *către limitele laterale* – pentru locuințele individuale nu se impun retrageri, iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere. Pentru condominii se impune o retragere de minim 5 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă, de la limita de proprietate.

*Împrejmuirea 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, și amenajărilor aferente căilor de comunicații.

### **Circulație rutieră, accese**

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de Str. Prof. Dr. Ilarion Felea situată la nord și nord-vest de incintă, de Str. Filotei și Str. Alexandru Volta situate la sud și sud-est de incintă.



Str. Filotei si Str. Alexandru Volta au ambele profil stradal de 12 m, carosabil cu îmbrăcămintă asfaltică, dublu sens, lățime carosabil 4,5 m, cu spații verzi si tortuare pe ambele părți.

Str Prof. Dr. Ilarion Felea are profil stradal variabil între 18,0 – 5,5 m, iar în dreptul incintei are carosabil din asfalt macinat, piatra sparta si dale de beton cu latime variabilă, cu zone verzi stanga dreapta dar fara troture.

#### **Acces existent**

În prezent există accese în incintă de pe Str Prof. Dr. Ilarion Felea pentru toate terenurile edificate.

#### **Acces propus**

Accesele propuse se vor realiza din Str Filotei, Str. Alexandru Volta si Str Prof. Dr. Ilarion Felea

#### **Drumuri în incintă**

Se propune realizarea a doua strazi noi ce vor lega Str Filotei si Str Alexandru Volta de Str. Prof. Dr. Ilarion Felea, ambele cu profil stradal de 12 m, carosabil de 7 m, dublu sens, cu spații verzi de aliniament si trotuare de ambele părți. Toate racordurile între străzile propuse, pe directia de circulație, se vor realiza prin arce de cerc cu R (raza) minimă de 6 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);
- 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;

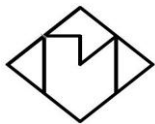
c) Autoservice. Amplasament: la limita zonei industriale. Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului. (2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

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.

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

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

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. 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;

- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 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

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

Pentru construcțiile de **locuințe** unifamiliale, spațiul verde amenajat va fi de minim **35%** din suprafața terenului

Conform HG 525, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevazute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de **2 m<sup>2</sup>/locuitor**.

Conform conceptului propus vom avea:

34 loturi - locuințe individuale x 4 pers/lot = 136 pers.

3 condominii 6 ap = 18 ap x 4 pers/ap = 72 pers.

1 condominiu 5 ap x 3 pers/ap = 15 pers.

1 funcțiune mixta loc + serv - max 6 apartamente x 4 pers/ap = 24 pers

**TOTAL = 247 pers.** => Sp. verde min = 247 x 2 = 494 mp

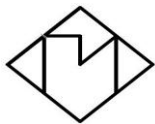
**Spațiu verde compact propus = 518.84 mp**

**TOTAL Unitati Locative = 63**

Parcari vizitatori 25% din U.L. = **16 parcari autoturisme + 4 biciclete**

Spațiul verde compact a fost amplasat în vecinătatea zonei cu cea mai mare densitate de locuitori (în vecinătatea condominiilor cu 6 apartamente), și în vecinătatea accesului de pe Str. Filotei.

Locurile de parcare pentru vizitatori sunt amplasate în vecinătatea zonei verzi compacte.



### **Echipare edilitară**

#### *Situația existentă:*

În prezent, terenurile edificate au bransamente la energie electrică, apă potabilă, canalizare, gaze naturale. Pe terenurile arabile identificate prin CF 335165 și 335111 există câțiva stalpi de iluminat ce deservește clubul de echitație.

#### *Situația propusă:*

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

**Alimentarea cu energie electrică** se propune extinderea rețelelor de distribuție de pe străzile învecinate și bransarea 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 bransarea 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 bransarea 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 Str. Prof. Dr. Ilarion Felea, la o distanță de aprox. 80 m de incintă.

**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 %**

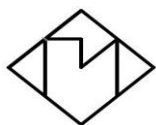
**CUT max 1,2**

Regim max. înălțime: **P+2E**

**H max cornișă – 12,00m**

**Spațiul verde** în interiorul parcelei va fi de **minim 35%**

| BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA                       |          |       |          |       |
|--------------------------------------------------------------|----------|-------|----------|-------|
| DESTINATIE TEREN                                             | EXISTENT |       | PROPOS   |       |
|                                                              | mp       | %     | mp       | %     |
| ZF 03 - TERENURI AGRICOLE                                    | 20446.00 | 81.52 | 0.00     | 0.00  |
| ZF 10 - ZONA COMERT SI SERVICII                              | 3675.00  | 14.65 | 0.00     | 0.00  |
| ZF 11 - ZONA LOCUINTE - individuale                          | 960.00   | 3.83  | 14097.42 | 56.21 |
| ZF 11 - ZONA LOCUINTE - condominii cu max 6 unitati locative | 0.00     | 0.00  | 4659.76  | 18.58 |



|                                                    |          |        |          |        |
|----------------------------------------------------|----------|--------|----------|--------|
| ZF 08 - ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII          | 0.00     | 0.00   | 2242.92  | 8.94   |
| ZF 06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORTURI         | 0.00     | 0.00   | 3562.06  | 14.20  |
| ZF 14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT | 0.00     | 0.00   | 518.84   | 2.07   |
| TOTAL                                              | 25081.00 | 100.00 | 25081.00 | 100.00 |

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

Obiectivul studiat este situat în intravilanul mun. Arad, 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> |
|                                                  |  |                                          |