

MEMORIU TEHNIC - EXPLICATIV

01. OBIECTUL PROIECTULUI

- Denumirea proiectului: **"PUZ ȘI RLU REALIZARE ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE, SERVICII, DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ"**
- Amplasament: **Jud. Arad, Municipiul Arad,
C.F. nr. 361073, 361088, 361103, 361101, 361108,
361096. 361095 Arad**
- Beneficiar: **SC ATRIUM GRUP IMOBILIARE SRL**
- 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: **ianie 2026**

02. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE.

Prezenta documentație de urbanism a fost realizată în urma solicitării beneficiarilor SC ATRIUM GRUP IMOBILIARE SRL, în calitate de proprietar a terenurilor, conform extraselor C.F. 361073, 361088, 361103, 361101, 361108, 361096. 361095 Arad, atașate la prezenta documentație, și ca inițiatori a prezentei solicitări, doresc întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării de **ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE, SERVICII, DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ**. Terenurile au o suprafață de 417664,00mp conform extraselor C.F.

Elaborarea acestei documentații are la bază Certificatul de Urbanism nr. 602 din 27.04.2026, eliberat de către Municipiul Arad, județ Arad.

Prin această documentație este propusă zonă de industrie nepoluanta, productie, servicii, depozitare și logistica. 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 extravilan.

Incinta reglementată alături de terenurile aflate în proprietatea beneficiarului se adaugă și drumurile de exploatare existente. Suprafața totală a **incintei reglementate** este de 417664,00 mp, va cuprinde terenurile subscrisei SC ATRIUM GRUP IMOBILIARE SRL, conform extraselor C.F. nr. 361073, 361088, 361103, 361101, 361108, 361096. 361095 Arad.

Intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea a doua accese din DN69, se propune o

parcelare și o conexiune cu zona industrială din vecinătatea nordică .

Drumurile de exploatare vor fi integrate în zona de Cai de comunicație din PUZ iar canalele de desecare vor fi deviate.

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.

Aceste terenuri sunt prevăzute a fi lotizate în 8 parcele distincte, ce vor deservi zona de industrie servicii, logistica precum și zone verzi amenajate.

03. INDICATORII PROPUȘI

Conform cerințelor beneficiarilor pe terenurile supuse reglementărilor se dorește realizarea a două zone cu funcțiuni diferite:

Z1 – ZONA DE INDUSTRIE SI SERVICII

SZISL - SUBZONA DE INDUSTRIE SERVICII, LOGISTICA

SZsv – SUBZONA SPATIU VERDE

Z2 – ZONA CAI DE COMUNICATIE

Z3 – ZONA VERDE AMENAJATA

Z1 – ZONA DE INDUSTRIE SI SERVICII: va cuprinde industrie nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică, este compusă din 5 parcele, 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 industrie nepoluanta, productie, servicii, depozitare și logistică, cu amenajările aferente, în vederea autorizării lucrărilor de construire pentru:

- Construcții pentru industrie nepoluanta, productie, servicii, depozitare și logistică;
- 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 funcțiilor și respectarea prevederilor din H.G. 525/1996, anexa 5, cât și **HCLM Arad Nr. 187 din 2024**, fără a afecta domeniul public.

- **Construcții industriale:**

Pentru construcțiile industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;
- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

- **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 financiar-bancare** cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- a) Sedii de bănci – sediul central, filiale;
- b) Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri.

Pentru construcțiile menționate 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).

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 trafo 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, mopede, 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, mopede, motocicletă, 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 industriale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

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)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării 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)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/10(buc / locuri de parcare)

Z2 - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE, pe această zonă se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare și edilitare. Este compusă din 3 parcele.

Amplasarea construcțiilor noi pe parcelele destinate serviciilor și comerțului, depozitării și logisticii, se face cu o retragere de **10m** față de aliniament.

Drumurile de exploatare vor fi integrate în zona de Cai de comunicare.

Fata de liniile ferate se va pastra o zona de protectie de 20m din axul liniilor si se va pastra o zona de siguranta de 100m din axul liniilor.

Fata de drumul național DN 69 se va pastra o zona de protectie de 50m din limita asfaltică.

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 parcelelor, acolo unde acestea au un lateral, se va face cu o retragere de minim 10 m.

Amplasarea construcțiilor față de limitele posterioare ale parcelei, acolo unde acestea au o limită posterioară se va face cu o retragere de minim 10 m.

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă a se face cu respectarea unei distanțe de minim ½ din înălțimii clădirii celei mai înalte

Regului cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul pe amplasament se va face din DN69, municipiul Arad, după cum urmează:

- Din DN69 Timișoara-Arad km 45+095 dreapta, acces reglementat prin PUZ ȘI RLU aprobat prin hotărârea nr. 214/2017, hotărârea nr. 220/2018 și hotărârea nr. 214/2024
- DN69 Timișoara-Arad km 44+525, acces nou propus intersecție tip giratie
- DN69 Timișoara-Arad km 44+242, acces nou propus intersecție tip T

Accesul din DN69 Timișoara-Arad km 45+095 dreapta dreapta a fost aprobat prin avizul CNAIR cu nr. 92/46146 din 28.07.2016. Acest acces se vor pastra.

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 incendii la oricare din obiectele din incintă.

| BILANȚ TERITORIAL | | | | |
|---|-----------------|--------------|------------------|---------------|
| ZONE FUNCȚIONALE | EXISTENT | | PROPUS | |
| | mp | % | mp | % |
| Arie totală incintă reglementată | 417664,00 | 100,00% | 417664,00 | 100,00% |
| Z1 - ZONA DE INDUSTRIE SI SERVICII | 0,00 | 0,00% | 387284,00 | 92,73% |
| SZISL – SUBZONA DE INDUSTRIE SERVICII, LOGISTICA | 0,00 | 0,00% | 309827,00 | 80,00% |
| Szsv – SUBZONA SPATIU VERDE | 0,00 | 0,00% | 77457,00 | 20,00% |
| Z2 - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE | 0,00 | 0,00% | 22357,00 | 5,35% |
| Z3 - ZONĂ VERDE AMENAJATA | 0,00 | 0,00% | 8023,00 | 1,92% |

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

Zona studiată face parte din zone de unitati industriale si depozitare existente, destinatie stabilita prin planuri de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobate, fiind situat in apropiere de DN69 Arad-Timisoara și totodata în vecinătatea Linia Ferata 218 Timisoara-Arad.

Terenul studiat beneficiază de o infrastructură rutieră deosebită, în partea de Vest fiind mărginit de DN69 Arad-Timisoara.

Conform solicitărilor beneficiarilor acestui proiect, pe terenul studiat se prevede realizarea a două zone cu funcțiuni diferite, după cum urmează:

- Z1 – ZONA DE INDUSTRIE SI SERVICII
 - SZISL - SUBZONA DE INDUSTRIE SERVICII, LOGISTICA
 - SZsv – SUBZONA SPATIU VERDE
- Z2 – ZONA CĂI DE COMUNICATIE
- Z3 – ZONA VERDE AMENAJATA

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, industrie, servicii (hotelieră, 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 SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

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

Costurile investiției propuse a fi realizată pe terenul studiat vor fi suportate, din fonduri private, de către beneficiarii 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