

## MEMORIU TEHNIC - EXPLICATIV

---

### 01. OBIECTUL PROIECTULUI

- Denumirea proiectului: **” PUZ și RLU ZONĂ COMERȚ, SERVICII, LOGISTICĂ, DEPOZITARE CEREALE”**
- Amplasament: **Jud. Arad, Municipiul Arad,  
CF nr. 348676, 368549**
- Beneficiar: **S.C. AGROVENA S.R.L.**
- Proiectant general: **S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L  
TIMIȘOARA, STR. NORMA, NR. 4, JUD. TIMIȘ  
TELEFON: 0757 916 351**
- Număr proiect: **213 / 2026**
- Faza de proiectare: **P.U.Z.**
- Data: **APRILIE 2026**

### 02. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE.

Prezenta documentație de urbanism a fost realizată în urma solicitării beneficiarului S.C. AGROVENA S.R.L. care dorește integrarea parcelei în zona de comerț, servicii, logistică, depozitare cereale.

Elaborarea acestei documentații are la bază Certificatul de Urbanism nr. 494 din 02.04.2026, eliberat de către Municipiului Arad, județ Arad.

Prin această documentație este propusă reglementarea și dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a terenurilor din intravilan cu C.F. nr. 364775, 366756 având categoria de folosință pășune, în zonă de industrie nepoluantă, depozitare, prestări servicii și platformă logistică.

Terenurile care face obiectul prezentei documentații se află în proprietatea subsemnatului Sturza Alexandru, sunt situate în Municipiul Arad, județ Arad, și au o suprafață totală de 20 009,00 mp conform Extraselor C.F. nr. 348676, 368549.

Pe terenul reglementat, cu C.F. nr. 348676, 368549 nu sunt servituți.

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Socrate, aflată la vest. Soluțiile de circulație și echipare edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate.

Branșamentele la rețelele edilitare se vor realiza subteran, fără a afecta circuația publică, respectând reglementările în vigoare.

Parcărilor 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.

Amenajarea spațiilor verzi se vor realiza cu respectarea prevederile legale privind protecția mediului, H.G. 525/1996, anexa 6, Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cât și **HCLM Arad Nr. 572 din 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Capacitățile de transport admise vor respecta legislația în vigoare pentru drumurile publice din O.G. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare, cât și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 303/2016.

### 03. INDICATORII PROPUȘI

**Conform cerințelor beneficiarilor pe terenul supus reglementărilor se dorește realizarea unei zone de prestări servicii, comerț, turism:**

SZSCL: Subzonă de servicii, comerț, logistică, depozitare cereale

SZsv: Subzonă spațiu verde

Pentru **SZSCL: Subzonă de servicii, comerț, logistică, depozitare cereale** se propun următorii indici urbanistici:

<b>Regim de înaltime maxim</b>	D+P+3E+M
<b>H maxim cornișă/atic</b>	30 m
<b>POT maxim</b>	60%
<b>CUT maxim</b>	2
<b>POT spațiu verde</b>	min. 20%

**Subzona funcțională SZsv - Subzonă spațiu verde**, Pe această subzonă se pot realiza amenajări neconstructive, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban și edilitare.

<b>BILANȚ TERITORIAL – ZONĂ REGLEMENTATĂ</b>				
<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată	20009,00	100,00%	20009,00	100,00%
<b>SZSCL: SUBZONĂ DE SERVICII, COMEȚ, LOGISTICĂ, DEPOZITARE CEREALE</b>	0,00	0,00%	16007,20	80,00%
<b>SZsv – SUBZONĂ SPAȚIU VERDE</b>	0,00	0,00%	4001,80	20,00%

Accesele se vor face din strada Socrate din vecinătatea vestică. Parcarile trebuie sa respecte normativele in vigoare si OMS 119/2014.

Clădirile vor fi amplasate retrase fata de aliniamentul stradal cu o retragere de 10m, față de limitele laterale se va face cu o retragere de minim 3m, dar nu mai puțin de H/2, iar față de limitele poseroiare ale parcelei se va face cu o retragere de minim 18.5m din de axul liniei de energie electrică LEA 110kv.

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

Zona studiată face parte din PUZ aprobat prin HCLMA nr. 405/2025 – Dezvoltare zonă industrie nepoluantă, depozitare, prestări servicii și platformă logistică, făcând parte din Zona Industrială Nord.

##### Vecinătăți

- La N: parcela cu nr. Cad. 368548
- La S: parcela cu nr. Cad. 348677
- La V : strada Socrate
- La E : parcele cu nr. Cad. 368550, 368551, 368552, 348681

**ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI** - 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 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 parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/10(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 parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

##### Construcții depozitare:

- 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 parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

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

SZSCL: Subzonă de servicii, comerț, logistică, depozitare cereale

SZsv: Subzonă spațiu verde

## 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. Prin această investiție se vor dezvolta activități economice prin crearea unor noi locuri de muncă, vor fi activități complementare, compatibile cu locuirea. Todoată prin realizare investiției propuse va crește calitatea și valoarea terenurilor învecinate. Investiția propusă este în direcția de dezvoltare a prevederilor din PUG-ul în curs de elaborare și a PUZ-urilor învecinate aprobate prin HCLMA.

***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 comune 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 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 investitorii 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

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

Nu este cazul.

**Întocmit,**

**S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.**  
arh. Feier Raul

**Coordonator RUR:**

urb. Adrian Ionașiu