

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI, OPERAȚIUNI PROPUSE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA PROIECTULUI	ZONA MIXTĂ – UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE, SERVICII
AMPLASAMENT	Extravilan Mun., conform C.F.nr.359902, Arad, Dc 2431
BENEFICIAR	SOCEA TUDOR-ALEXANDRU
FAZA	STUDIU DE OPORTUNITATE
DATA ELABORĂRII	mai 2026

1.2. Amplasament

Amplasamentul este situat în teritoriul administrativ al Mun. Arad, în extravilan, în sud-vestul localității, la cca. 300 m sud față de DJ 682. Zona propusă spre reglementare este cuprinsă între calea ferată Arad – Periam la nord și drumul comunal/ de exploatare Dc 2431 la sud și este accesibilă dinspre drumul județean DJ 682 Arad – Periam prin intermediul drumului comunal/ de exploatare Dc 2435 care deșeură spre sud din DJ 682 imediat după Zona Industrială Arad Sud. Dc 2431 se află în continuarea Dc 2435, după trecerea la nivel cu calea ferată. Terenul studiat se află la cca. 800 m sud-vest față de trecerea la nivel cu calea ferată a drumului comunal.

Drumul Dc 2431 asigură accesul carosabil la Ferma Wagner (prelucrarea laptelui) și la Minear Laboratoare SRL (servicii de analize de sol, macroelemente, microelemente, metale grele, măsurări suprafețe GPS, consultanță de specialitate), este realizat din beton, cu 5 alveole de depășire de lățime cca. 2,20 m și lungime cca. 30 m, amplasate la 150 m ÷ 200 m de-a lungul Dc 2431.

Prospectul actual de drum (Dc 2431), de lățime cca. 13 m ÷ 14 m (variabil) este următorul (de la sud la nord):

- Zonă verde cca. 1,40 m ÷ 2,00 m
- Canal de desecare (Cn 2430) cca. 5 m
- Zonă verde cca. 2,00 m ÷ 2,80 m
- Drum beton cca. 3,50 m ÷ 3,80 m, cu alveole de depășire lățime 2,20 m ÷ 2,30 m.

Amplasamentul se suprapune parțial cu zona de siguranță (20 m față de ax linie CF) a liniei de cale ferată Arad – Periam și cu zonele de protecție al liniei de cale ferată (50 m și 100 m față de ax linie CF)

Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcelă înscrisă în CF 359902 Arad, nr. cad 359902. Terenul are o formă relativ trapezoidală, cu frontul stradal spre Dc 2431 de lungime cca. 142,28 m și adâncimea de 315,84 m ÷ 338,44 m.

Vecinătățile terenului sunt:

- la nord: calea ferată Arad – Periam, terenuri Agricole în extravilan și la cca. 300 m DJ 682
- la sud: Dc 2431, canalul de desecare Cn 2430 și terenuri agricole în extravilan
- la est: terenuri agricole în extravilan
- la vest: terenuri agricole în extravilan

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcelă înscrisă în CF 359902 Arad, nr. cad 359902, în suprafață de 43.500 mp. Aceasta sunt proprietatea privată a persoanei fizice SOCEA TUDOR-ALEXANDRU și are categoria de folosință "arabil în extravilan".

1.4. Operațiuni propuse

SOCEA TUDOR-ALEXANDRU, în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic a zonei prezentate, cu modificarea folosinței actuale a terenului din "agricol în extravilan" în "curți construcții în intravilan – trup izolat", pentru funcțiuni mixte: unități industriale și de depozitare, servicii.

Se vor realiza maxim 2 accese carosabile la incintă dinspre Dc 2431, corespunzătoare accesului și ieșirii din zona reglementată.

1.5. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **mixtă: unități industriale și de depozitare, servicii**.

Funcțiunile complementare acesteia sunt: birouri administrative, drumuri de incintă, parcaje autovehicule mici și autotrenuri, alei pietonale, zone tehnico-edilitare, alte spații anexă, zone verzi.

Funcțiuni admise zonei cu condiții sunt: comerț specializat cu produse care nu sunt de larg consum: desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, cu condiția asigurării numărului de locuri de parcare conform HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024.

Aceste funcțiuni se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată și sunt compatibile cu funcțiunile existente deja în zonă.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației terenului care face obiectul investiției propuse, din arabil în zonă mixtă (industrie, depozitare, servicii), cu reglementarea indicatorilor urbanistici.

1.6. Prevederile PUG-ului aprobat privind funcțiunea solicitată

Zona propusă spre reglementare este situată în extravilanul Mun. Arad conform PUG aprobat. Nu există reglementări pentru această zonă.

1.7. Situația existentă privind echiparea tehnico-edilitară

În zona studiată există rețele de energie electrică și gaze naturale. În zonă nu există alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră în sistem centralizat. Incinta este delimitată la sud de Dc 2431 și de un canal de desecare (Cn 2430) ce poate prelua ape pluviale convențional curate rezultate de pe amplasament.

1.8. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ

Zona studiată are suprafața de **144.577 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- 1- 2 accese din drumul public Dc 2431

- racord la utilitățile existente pe domeniul public.

Zona propusă spre reglementare are suprafața măsurată de **43.500 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea funcțiunilor, a indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, etc.), aliniamente, cu schimbarea destinației existente în funcțiune unități industriale și de depozitare.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi regim max. de înălțime P+2E
- b) dotări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele edilitare existente
- c) accese carosabile, drumuri de incintă, platforme carosabile și parcaje
- d) platforme gospodărești
- e) sistematizarea verticală a terenului
- f) împrejmuire teren
- g) amenajare zone verzi.

Sunt propuse construcții specifice activităților avute în vedere, în regim de înălțime maxim P+2E, încadrate într-un perimetru maxim de constructibilitate conform plansei 03A_CONCEPTUL PROPUȘ. Construcțiile vor vor amplasate la min. 20,00 m față de axul liniei de cale ferată, în afara zonei de siguranță a acesteia.

Se va realiza 1 sau 2 accese carosabile dinspre Dc 2431, prin racord al drumurilor propuse în incintă la carosabilul Dc 2431 cu raze de girație de min. 6,00 m, recomandat min. 9,00 m. Drumurile de incintă vor avea lățimea în zona accesului de 7,00 m, recomandându-se menținerea acestei lățimi pe toată lungimea drumului. Sunt propuse platforme carosabile care să asigure parcaje distincte autorurisme și autotrenuri, depozitare în aer liber, spații de manevră.

În zona nordică a incintei, înspre terasamentul de cale ferată, este propusă zona în procent minim total în incintă de 20,00 %.

Incinta va fi amenajată cu locuri de parcare conform prevederi HCLM Arad nr. 187 din 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*, în funcție de specificul activităților care se vor desfășura în hale.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 43.500 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren agricol în extravilan	43.500	100,00	-	-
02.	Zonă mixtă: unități industriale și de depozitare, servicii	-	-	21.750	50,00
03.	Zonă pentru rezervă completare prospect drum DC 2431	-	-	828	1,90
04.	Zonă circulații și platforme carosabile	-	-	12.222	28,10
05.	Zone verzi amenajate	-	-	8.700	20,00
TOTAL GENERAL		43.500	100	43.500	100

Terenul va fi deservit de 1 sau 2 accese distincte, realizate din Dc 2431.

În zona sudică a incintei, spre frontul stradal, se va rezerva o suprafață de teren de cca. 882 mp (adâncime cca. 6,40 m la est ÷ 5,95 m la vest, pe toată lungimea frontului stradal), necesară dezvoltării ulterioare a drumului public de acces. În prezent lățimea acestuia, cumulată cu lățimea canalului de desecare, este de cca. 13 m ÷ 14 m (exclusiv alveolă cca. 2,30 m lățime), din care cca. 5 m lățime canal Cn 2430 până la frontul opus.

Până la dezvoltarea zonei, scop pentru care a fost rezervat teren pentru extindere prospect actual de drum, de la cca. 13 m la cca. 19,00 m ÷ 19,50 m, se va permite utilizarea drumului de acces actual, cu alveolele de depășire existente.

2. INDICATORI PROPUȘI

2.1. Indicatorii urbanistici obligatorii – limite minime și maxime

Construcții propuse:

P.O.T. minim propus = 1,00 %

C.U.T. minim propus = 0,01

Sc min. = 435 mp

Sd min. = 435 mp

P.O.T. maxim propus = 50,00 %

C.U.T. maxim propus = 0,80

Sc max. = 21.750 mp

Sd max. = 34.800 mp

Procentul minim spații verzi pentru zona reglementată va respecta prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 – funcțiune mixtă: unități industriale și de depozitare, prestări servicii:

- **minim 20 %, astfel:**

- min. 1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi (min. 174 arbori)
- min. 20 % suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (min. 1.740 mp)
- min. 20 % suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (min. 1.740 mp)
- min. 1 arbore plantat în spațiile destinate parcării raportat la 4 locuri de parcare amenajate (1 buc / 4 locuri de parcare)

Regimul de înălțime propus:

- **maxim P+2E**, respectiv Hmax. = 15 m

2.2. Reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare

Nu sunt propuse noi dotări de interes public.

Se va interveni asupra dotărilor de interes public existente (Dc 2431), prin rezervarea în zona sudică a incintei, spre frontul stradal, a unei suprafațe de teren de cca. 882 mp (adâncime cca. 6,40 m la est ÷ 5,95 m la vest, pe toată lungimea frontului stradal), necesară posibilității de dezvoltare ulterioară a drumului public de acces până la un prospect stradal de cca. 19,00 m ÷ 19,50 m. În prezent lățimea

acestui, cumulată cu lățimea canalului de desecare, este de cca. 13 m ÷ 14 m, din care carosabil cca. 3,65 m și canal de desecare Cn 2430 cca. 5 m.

Prospectul actual de drum (Dc 2431), de lățime cca. 13 m ÷ 14 m (variabil) va putea fi extins la cca. 19,00 m ÷ 19,50 m pe suprafața rezervată propusă de terenul reglementat la frontul stradal, **la momentul dezvoltării mai ample a zonei generale de amplasament**. Prospectul propus orientativ ca posibilitate de dezvoltare este (de la sud la nord):

- Zonă verde cca. 1,40 m ÷ 2,00 m
- Canal de desecare (Cn 2430) cca. 5 m
- Zonă verde cca. 2,00 m ÷ 2,80 m
- Drum beton cca. 6,00 m
- Zonă verde cca. 2 m
- Alee pietonală cca. 1 m

Reglementări obligatorii:

- Aliniamentul la frontul stradal al clădirilor propuse (perimetru maxim de construibilitate) va fi la min. 32,00 m față de limita de proprietate sudică/ actualul front stradal
- Se va reloca frontul stradal la adâncimea cca. 6,40 m la est, respectiv 5,95 m la vest, pentru a se permite pe viitor dezvoltarea/ extinderea prospectului stradal al Dc 2431 până la cca. 19,00 m ÷ 19,50 m
- Regimul de înălțime maxim propus: **P+2E**, cu sau fără subsol
- Aliniamente:
 - la frontul stradal: min. 32 m
 - față de limitele laterale de proprietate: min. 6 m
 - față de limita posterioară de proprietate: min. 42 m
- P.O.T. minim propus = 1,00 %
- C.U.T. minim propus = 0,01
- P.O.T. maxim propus = 50,00 %
- C.U.T. maxim propus = 0,80
- Asigurarea zonelor verzi – se vor respecta prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022:
 - **funcțiune mixtă: unități industrie și de depozitare, servicii: minim 20 %**
- Până la dezvoltarea zonei, scop pentru care a fost rezervat teren pentru extindere prospect actual de drum, de la cca. 13 m la cca. 19,00 m ÷ 19,50 m, se va permite utilizarea drumului de acces actual, cu alveolele de depășire existente.
- Se vor realiza 1 sau 2 accese/ ieșiri din drumul public Dc 2431, de lățime 7,00 m.

3. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Investiția propusă se integrează în zonă, folosind adecvat suprafețe de teren adiacente unor drumuri publice amenajate corespunzător. În zona generală de amplasament există deja investiții cu destinația unități agro-industriale și servicii.

4. CONSECINȚE SOCIAL-ECONOMICE LA NIVEL DE UTR ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Terenul propus spre reglementare este agricol în extravilan. Prin situarea sa în proximitatea unui drum județean modernizat, incinta reglementată are un real potențial economic.

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- Se vor dezvolta funcțiunile depozitare/ logistică, industrie și prestări servicii, care vor atrage extinderea și modernizarea în zonă a drumurilor de acces și a rețelelor tehnico-edilitare
- Se creează premisele dezvoltării ulterioare, prin rezerva de suprafață pentru extindere cu o medie de cca. 6 m a prospectului general al drumului de acces Dc 2431
- Investiția propusă va diversifica activitățile economice oferite în zonă, se creează noi locuri de muncă și venituri suplimentare la bugetul local.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚILOR PUBLICE LOCALE

5.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, amenajarea acceselor carosabile în incintă, realizarea investițiilor propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare. A fost rezervat teren pentru posibilitatea de dezvoltare ulterioară a drumului Dc 2431 prin lărgirea prospectului acestuia. Cheltuielile necesare pentru majorarea prospectului drumului public de acces vor fi suportate proportional de către cei interesați.

5.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina proprietarului sau a altor investitori interesați.

5.3. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Funcțiunea principală solicitată de investitor este mixtă: unități industriale și de depozitare, servicii.

Funcțiunile complementare acesteia sunt: birouri administrative, drumuri de incintă, parcaje autovehicule mici și autotrenuri, alei pietonale, zone tehnico-edilitare, alte spații anexă, zone verzi.

Funcțiuni admise zonei cu condiții sunt: comerț specializat cu produse care nu sunt de larg consum: desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, cu condiția asigurării numărului de locuri de parcare conform HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024.

Extrasul CF 359902 Arad nu are înscrieri privitoare la sarcini.

În zonă există dotări de interes public, și anume de interes județean: linia de cale ferată Arad –

Periam și de interes local: drumul Dc 2431, canalul de desecare Cn 2430 și rețele utilități.

Se vor realiza branșamente la utilitățile existente în zonă.

5.4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Accesele carosabile la investiția propusă vor fi asigurate dinspre Dc 2431, cu o lățime de 7,00 m.

În zona sudică a incintei, spre frontul stradal, se va rezerva o suprafață de teren de cca. 882 mp (adâncime cca. 6,40 m la est ÷ 5,95 m la vest, pe toată lungimea frontului stradal), necesară dezvoltării ulterioare a drumului public de acces până la cca. 19,00 m ÷ 19,50 m. În prezent lățimea acestuia, cumulată cu lățimea canalului de desecare este de cca. 13 m ÷ 14 m.

Prospectul actual de drum (Dc 2431), de lățime cca. 13 m ÷ 14 m (variabil) va putea fi extins la cca. 19,00 m ÷ 19,50 m pe suprafața rezervată propusă de terenul reglementat la frontul stradal, **la momentul dezvoltării mai ample a zonei generale de amplasament**. Prospectul propus orientativ ca posibilitate de dezvoltare este (de la sud la nord):

- Zonă verde cca. 1,40 m ÷ 2,00 m
- Canal de desecare (Cn 2430) cca. 5 m
- Zonă verde cca. 2,00 m ÷ 2,80 m
- Drum beton cca. 6,00 m
- Zonă verde cca. 2 m
- Alee pietonală cca. 1 m

Pentru dezvoltarea punctuală propusă prin prezentul PUZ se va utiliza drumul de acces existent, cu alveolele de depășire aferente, rezerva de teren pentru extindere prospect stradal fiind prevăzută pentru susținerea unor dezvoltări urbanistice ulterioare ale zonei generale de amplasament.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform prevederi HCLM Arad nr. 187 din 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*, în funcție de specificul activităților care se vor desfășura în zona reglementată:

A. Construcții logistică/ depozitare și producție:

- 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.

B. Construcții pentru 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 %

C. Construcții comerț specializat:

- 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: desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori), dar minimum 2 locuri de parcare.

Utilități:

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

ZONA MIXTĂ – UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE
DEPOZITARE, SERVICII

Amplasament:

extravilan Mun. Arad, Dc 2431

Beneficiar:

SOCEA TUDOR-ALEXANDRU

Proiect nr.:

140/2026

Faza:

STUDIU OPORTUNITATE

Alimentarea cu apă rece:

Necesarul de apă nepotabilă va fi asigurat de la 1 – 2 puțuri forate propuse în incintă. Apa potabilă necesară angajaților și clienților va fi asigurată prin aprovizionare cu pet-uri sau dozatoare.

Canalizare menajeră:

Apa uzată menajer provenind de la obiectele sanitare montate în clădirile propuse va fi preluată gravitațional și dirijată spre 1 – 2 bazine vidanjabile ce vor fi amplasate în incintă.

Canalizare pluvială:

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și dirijate gravitațional spre canalul de desecare existent la sud de incintă, ca ape convențional curate. Apele pluviale provenind de pe platforme vor fi pre-epurate într-un separator hidrocarburi și apoi deversate în canalul de desecare existent la sud de incintă, ca ape convențional curate.

Alimentarea cu energie termică:

Energia termică necesară încălzirii clădirilor propuse va fi produsă în centrale termice cu funcționare pe gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrică:

Energia electrică necesară va fi furnizată de la linia LEA 20 kV existentă la sud de amplasament, de-a lungul Dc 2431, cu ajutorul unui post de transformare în anvelopă.

5.5. Capacități de transport admise

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material de 50.000 mc. În timpul exploatarea investiției, se estimează circulația unui volum de produse de 1.000 mc/lună.

Emisiile de noxe sunt specifice autovehiculelor cu funcționare pe combustibil lichid (benzină/motorină) și centralelor termice cu funcționare pe gaze naturale.

5.6. Propuneri privind metode de informare și consultarea publicului

Pentru informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afișaj conținând intențiile beneficiarului, pe limita de proprietate sudică a incintei reglementate, înspre domeniul public (Dc 2431), iar documentația "Studiu de oportunitate P.U.Z. "ZONĂ MIXTĂ: UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE, SERVICII", conținând piese scrise și desenate, va fi afișată la avizierul Primăriei Municipiului Arad și postată pe site-ul propriu.

6. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Investiția propusă este oportună deoarece va completa activitățile economice ale Mun. Arad într-o zonă deservită de o rețea corespunzătoare de drumuri publice, cu access facil la autostrada A1, va deschide oportunități de dezvoltare economică și urbanistică pentru zonele învecinate, va aduce fonduri suplimentare la bugeul municipiului și va crea noi locuri de muncă.

Întocmit,

arh. Dorian BALOG

arh. Bogdan PUIE