

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. și RLU – REABILITARE ȘI MODIFICARE CLADIRE P+1 ÎN VEDEREA REALIZĂRII DE ATELIER PENTRU GRAFICĂ PUBLICITARĂ ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, Str. Prof. Dr. Aurel Ardelean, nr. 139/A, CF nr. 343078-Arad, jud Arad
BENEFICIAR	SC ICETECH COMPANY SRL
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	318/2026
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE

2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism a fost întocmită la solicitarea beneficiarului SC ICETECH COMPANY SRL, în vederea reglementării condițiilor urbanistice necesare pentru reabilitarea și modificarea funcțională a clădirii existente cu regim de înălțime P+1E, în scopul amenajării unui atelier pentru grafică publicitară la parter și a unor spații administrative la etaj, împreună cu funcțiunile complementare aferente: căi de comunicație, circulații și platforme carosabile, locuri de parcare, spații verzi și echipare tehnico-edilitară.

Incinta propusă pentru reglementare, are **suprafața de 636mp**, este situată în Mun. Arad, UTR. 11, LMr11a – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.

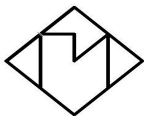
Incinta este compusă dintr-o parcelă, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr. crt.	Nr. extras C.F.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Proprietar
01	343078	636	Curți construcții - intravilan	SC ICETECH COMPANY SRL
TOTAL		636		

Forma în plan a incintei studiate este neregulată, terenul având deschidere la două fronturi stradale, respectiv către str. Prof. Dr. Aurel Ardelean și str. Griviței. Frontul stradal către str. Prof. Dr. Aurel Ardelean are o lățime de 8,32 m, iar frontul stradal către str. Griviței are o lățime de 19,44 m. Lungimea laturii nordice este de 53,08 m, iar lungimea laturii sudice este de 48,10 m.

În prezent, terenul reglementat este parțial ocupat cu construcții, după cum urmează:

Corp C1 – construcție anexă, având regim de înălțime P+1E, cu suprafața construită SC = 312 mp și suprafața construită desfășurată SCD = 624 mp, amplasată aliniat la frontul stradal al străzii Griviței.



Vecinătăți amplasament:

- nord: teren proprietate privată, str. Prof. Dr. Aurel Ardelean, nr. 139, identificat prin CF nr. 343077 – Arad.
- est: domeniul public – str. Grivitei, identificat prin CF nr. 351467 – Arad, urmat de terenuri proprietate privată (locuințe)
- sud: teren proprietate privată, str. Prof. Dr. Aurel Ardelean, nr. 141, identificat prin CF nr. 316378 – Arad, respectiv teren proprietate privată, Str. Grivitei, nr. 148, identificat prin CF nr. 313358 – Arad.
- vest: domeniul public, str. Prof. Dr. Aurel Ardelean, identificat prin CF nr. 367562 – Arad.

Obiective propuse:

Prin documentația de urbanism se propune:

- reabilitarea construcției existente;
- modificarea funcțiunii existente;
- amenajarea la parter a unui atelier pentru grafică publicitară, iar la etaj spații administrative;
- platforme pentru circulații carosabile/pietonale și parcaje;
- spații verzi conform normelor urbanistice și legislației în vigoare.

Accesul principal în incintă se realizează în prezent din partea vestică, din str. Prof. Dr. Aurel Ardelean, printr-un acces existent amenajat, care se va păstra cu modificări minore necesare optimizării circulațiilor interioare și amenajării locurilor de parcare.

Totodată, se propune realizarea unui acces pietonal și carosabil secundar direct către construcția existentă din partea estică a terenului, din str. Grivitei.

Amenajările propuse urmăresc asigurarea unei funcționări corespunzătoare a obiectivului, precum și integrarea adecvată a investiției în contextul urban existent.

Regimul de aliniere și retrageri

Prin prezenta documentație de urbanism nu se propun modificări ale amplasării construcției existente față de limitele de proprietate.

Construcția existentă, având regim de înălțime P+1E, este edificată pe limitele de proprietate de la est, nord și sud, situație care se menține și prin reglementările propuse prin PUZ.

Documentația nu prevede extinderi ale construcției existente și nu instituie retrageri noi față de frontul stradal, limitele laterale și posterioară ale parcelei.

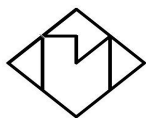
Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelă, aceasta va fi împrejmuită pe limita de proprietate. Înălțimea împrejuririi va fi de maxim 2,5m.

Circulație rutieră, accese

Amplasamentul studiat beneficiază de accesibilitate bună, fiind delimitat de două artere de circulație, respectiv str. Prof. Dr. Aurel Ardelean și str. Grivitei.

În partea vestică a incintei este amplasată str. Prof. Dr. Aurel Ardelean, care are un profil stradal de aproximativ 14,00 m. Strada este amenajată cu parte carosabilă din îmbrăcăminte asfaltică, având lățimea de aproximativ 9,55 m și asigurând circulație rutieră în dublu sens. Totodată, aceasta este prevăzută cu piste pentru biciclete pe ambele sensuri de circulație, precum și cu trotuar amplasat pe partea aferentă fronturilor construite existente.

Pe latura opusă amplasamentului se află linia de tramvai și stația aferentă transportului public, precum și o zonă verde de aliniament, urmată de o parcare publică. Accesul către



parcarea publică este amplasat aproximativ în dreptul incintei reglementate, traversând linia de tramvai.

În partea estică a amplasamentului este situată str. Griviței, care are un profil stradal de aproximativ 14,82 m. Aceasta este prevăzută cu parte carosabilă din îmbrăcăminte asfaltică, având lățimea de aproximativ 4,92 m și asigurând circulație rutieră în dublu sens. Strada este amenajată cu trotuare și spații verzi de aliniament pe ambele părți ale carosabilului.

Acces incintă propus

Accesul principal în incintă se realizează în prezent din str. Prof. Dr. Aurel Ardelean, printr-un acces existent ce se va menține și adapta corespunzător noii organizări funcționale a incintei. Prin documentația propusă se are în vedere și realizarea unui acces secundar auto și pietonal din str. Griviței, destinat accesului direct către construcția existentă.

Circulație în incintă

În incinta reglementată se propune realizarea unei platforme pentru circulație carosabilă și pietonală, manevre și parări autoturisme.

Parcaje, spații verzi

Se vor respecta prevederile **HCLM Arad nr. 187/28.03.2024** astfel:

Art. 6 (1) Construcțiile administrative cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- e) Sedii de birouri.
- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;

Art. 8 (1) Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

- 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 %.
- 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.

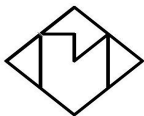
Spații verzi amenajate

Necesarul de spații verzi amenajate a fost stabilit în conformitate cu prevederile **HG nr. 525/1996** și ale **HCLM nr. 572/2022**. Pentru funcțiunile de prestări servicii și activități complementare, suprafața minimă de spații verzi amenajate trebuie să reprezinte minimum **15%** din suprafața terenului.

În prezent, pe amplasamentul studiat nu există spații verzi amenajate, curtea interioară fiind amenajată predominant cu piatră spartă și suprafețe destinate circulațiilor.

Având în vedere gradul existent de ocupare a terenului cu construcții, precum și necesitatea asigurării circulațiilor și a locurilor de parcare în incintă, nu este posibilă asigurarea integrală la sol a procentului minim de spații verzi solicitat prin reglementările în vigoare.

Prin urmare, din necesarul total de spații verzi, un procent de aproximativ 90% va fi asigurat prin amenajări de spații verzi la nivelul solului, iar diferența de aproximativ 10% va fi realizată prin măsuri compensatorii, conform prevederilor legislației și reglementărilor urbanistice aplicabile.



Echipare edilitară

Situația existentă:

În vecinătatea amplasamentului, pe str. Prof. Dr. Aurel Ardelean și str. Griviței, au fost identificate următoarele rețele edilitare: alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu energie electrică, gaze naturale și telecomunicații.

În prezent, amplasamentul este bransat la rețeaua de alimentare cu energie electrică și la rețeaua de gaze naturale..

Situația propusă:

Zona va fi echipată edilitar cu toate utilitățile necesare funcționării propuse, prin utilizarea bransamentelor existente pe amplasament, cu modificarea și/sau redimensionarea acestora, dacă va fi cazul, precum și prin realizarea de noi bransamente pentru utilitățile inexistente, în conformitate cu normativele în vigoare și cu soluțiile tehnice avizate de către furnizorii de utilități. Totodată, se vor putea implementa soluții locale pentru utilizarea surselor de energie regenerabilă.

Alimentarea cu energie electrică obiectivul studiat este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică. Acesta va alimenta toate obiectivele propuse în incintă.

Pentru **asigurarea necesarului de apă** se va realiza bransamentul la rețeaua publică de alimentare cu apă existentă pe strada Griviței. Acesta va alimenta toate obiectivele propuse în incintă.

Apele uzate menajere provenite de la obiectivele propuse pe amplasament vor fi colectate și evacuate în rețeaua publică de canalizare, prin realizarea unui bransament la rețeaua de pe strada Griviței.

Apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor, considerate convențional curate, vor fi preluate prin intermediul unui sistem de jgheaburi și burlane și evacuate în rețeaua de canalizare pluvială, prin realizarea bransamentului aferent.

Apele pluviale provenite de pe circulațiile carosabile și din zonele de parcare vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi, în vederea încadrării în parametrii prevăzuți de NTPA 001, după care vor fi evacuate în rețeaua de canalizare pluvială.

Alimentarea cu **gaze naturale** a obiectivelor propuse va fi asigurată de la bransamentul existent pe amplasament sau prin modificarea acestuia dacă este cazul, conform cu posibilitățile tehnice ale distribuitorului.

Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe fiecare clădire în parte, prin utilizarea de soluții locale.

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la **telefonie și servicii complexe de telecomunicații** (internet), se va apela la distribuitorii de servicii telefonie atestați care dețin rețele existente în zonă.

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate în spațiile special amenajate în incintă.

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

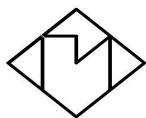
POT max 50 %

CUT max 1.0

Regim max. înălțime: **P+1E**

H cornișă = **7.5m**, H coamă = **8 m**.

Spațiul verde va fi de **minim 15%** din suprafața parcelei.

**BILANT TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATA:**

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ZONA ANEXE	636.00	100.00	0.00	0.00
ZONA SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - din care	636.00	100.00	636.00	100.00
constructii	Valorile alaturate se raporteaza la incinta reglementata		318.00	50.00
zona verde			95.40	15.00
suprate minerale			222.60	35.00
TOTAL	636.00	100.00	636.00	100.00

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Investiția propusă urmărește reabilitarea și reconversia funcțională a unei construcții existente, fără extinderi majore ale volumetriei existente, contribuind astfel la valorificarea fondului construit și la îmbunătățirea imaginii urbane a amplasamentului.

Funcțiunea propusă de atelier pentru grafică publicitară și spații administrative se încadrează în categoria activităților de servicii și activități productive nepoluante, compatibile cu caracterul mixt și predominant rezidențial al zonei.

Prin organizarea incintei se urmărește asigurarea unor circulații corespunzătoare, a locurilor de parcare, a spațiilor verzi și a acceselor necesare funcționării obiectivului, cu integrarea armonioasă a investiției în cadrul construit existent.

Investiția nu generează disfuncționalități majore asupra vecinătăților și nu afectează condițiile de locuire din zonă, contribuind la revitalizarea și utilizarea eficientă a unei construcții existente.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Implementarea investiției propuse va contribui la valorificarea și reintroducerea în circuitul funcțional a unei construcții existente, prin adaptarea acesteia la cerințele actuale de utilizare și dezvoltare urbană.

Prin funcțiunea propusă se creează premisele dezvoltării unor activități economice de servicii și producție nepoluantă, cu impact redus asupra mediului urban și compatibil cu funcțiunile existente din zonă.

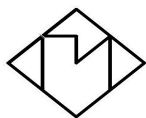
La nivel social, investiția contribuie la îmbunătățirea aspectului urbanistic al amplasamentului, la creșterea gradului de utilizare a terenului și la asigurarea unor condiții corespunzătoare de acces, circulație și amenajare a incintei.

De asemenea, investiția poate genera efecte economice pozitive prin menținerea și dezvoltarea activităților locale, precum și prin crearea unor locuri de muncă aferente activității propuse.

6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Toate costurile de implementare a proiectului prezentat cad în sarcina dezvoltatorului.

Realizarea rețelelor de echipare edilitară pentru alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, drumuri, spații verzi etc. și alte dotări de interes public prevăzute de actele normative în vigoare vor fi realizate prin grija și din fondurile dezvoltatorului. Costurile pentru dotarea cu instalații și construcții tehnologice vor fi suportate de dezvoltator.



STUDIO M SOIMA

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

PR. NR. 318/2026

FAZA: A.O.

7. CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nu este cazul.

8. CONCLUZII

Investiția propusă urmărește valorificarea fondului construit existent și reorganizarea funcțională a incintei, prin amenajarea acceselor, circulațiilor, locurilor de parcare, spațiilor verzi și a echipării tehnico-edilitare necesare funcționării obiectivului.

Funcțiunea propusă este compatibilă cu caracterul zonei și nu generează disfuncționalități majore asupra vecinătăților existente. Totodată, investiția contribuie la îmbunătățirea imaginii urbane și la utilizarea eficientă a terenului și construcției existente.

Având în vedere cele prezentate, se consideră oportună elaborarea documentației PUZ și aprobarea reglementărilor urbanistice propuse pentru amplasamentul studiat.

Proiectant: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.		Coordonator: Arh. Mircea ȘOIMA