



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI PUZ ȘI RLU ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI

AMPLASAMENT INTRAVILAN MUN. ARAD, C.F. NR. 316941 ARAD, 328553 ARAD, JUD. ARAD
STR. ANDREI ȘAGUNA NR. 81-85

BENEFICIAR ASOCIEREA:

MARIO IMO INVEST S.R.L.
SEDIUL SOCIAL ÎN TIMIȘOARA, STR. VÎLCEA, NR. 4, JUD. TIMIȘ
REG. COM.: J35/755/1997
COD FISCAL: 9565661

MIRO HOUSE S.R.L.
SEDIUL SOCIAL ÎN TIMIȘOARA, CALEA BUZIAȘULUI, NR. 9E, JUD. TIMIȘ
REG. COM.: J35/1607/2004
COD FISCAL: 1646651

PROIECTANT GENERAL S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

ARAD, STR. CORNELIU COPOSU, NR.24C, JUD. ARAD
E-MAIL: OFFICE@PRO-ARHITECTURA.RO

COORDONATOR URBANISM ARH. GHEORGHE SECULICI

FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE

DATA ELABORĂRII 2025



1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Beneficiarul lucrării, în calitate de proprietar al terenurilor ce fac obiectul de studiu al prezentei documentații, identificate prin C.F. nr. 316941 Arad, 328553 Arad, situate în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării terenurilor ca zonă de servicii și comerț.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 346 din 06.03.2025 eliberat de către Primăria Municipiului Arad pentru terenul situat în zona de centrală a municipiului Arad.

Se propune reglementarea zonei pentru funcțiuni de servicii și comerț și spații administrative.

Terenurile studiate sunt situate în partea vestică a zonei centrale a municipiului Arad, în intravilanul acestuia, pe strada Andrei Șaguna. Evoluția zonei proxime este marcată de un front continuu de-alungul str. Andrei Șaguna cu funcțiunea ed servicii și comerț, front ce protejează zona preponderent rezidențială de traficul aglomerat al str. A. Șaguna. De asemenea un astfel de front susține buna funcționare a zonei rezidențiale asigurând funcțiunile complementare locuirii.

Amplasamentul are o formă neregulată în plan și posibilitatea de amenajare a accesului atât de pe str. Andrei Șaguna, cât și de pe str. Mihai Eminescu.

Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Intravilan	Observații/Referințe
1	S.C. WINI IMOBILI S.A	316941	3.240	Curți construcții	Da	Împrejmuit parțial
2	S.C. WINI IMOBILI S.A	328553	2.561	Curți construcții	Da	Împrejmuit parțial

Suprafața incintei propuse spre reglementare este de 5.801,00 mp, aceasta dorind a fi modificată din punct de vedere urbanistic dintr-o zonă cu destinația industrial, depozitare și edilitare, amplasata in vestul zonei centrale a Municipiului Arad, în zonă cu destinația de spații și comerț și spații administrative.

Se propune spre dezvoltare o singură unitate funcțională:

- Construcții noi:
 - ISC (Zonă pentru activități economice de tip comercial) – Z1 ;
 - regim de înălțime maxim S+P+4E;
 - P.O.T. maxim de 50,00%;
 - C.U.T. maxim 2,00.



1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR

- Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:
- Prevederile legii nr. 350/2001 rep., legii 50/91 rep., HGR nr. 525/96;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 0010-2000 și avizat în conformitate cu Legea Nr. 350/2001 rep. modific. cu OG nr. 27/2008;
- ORD. MDRT nr. 2701/2010;
- P.U.G. Municipiul Arad aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023;
- Certificat de urbanism nr. 346 din 06.03.2025.

1.3.2. SURSE DE FUNDAMENTARE SAU STUDII ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PREZENTUL P.U.Z.

Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Din anul 1834 este declarat oraș liber regesc, dar adevărata înflorire a orașului are loc între 1870 - 1910. După anul 1920, este cuprins în intravilan și cartierul Gai, dar limitele N-V ale orașului sunt, practic și astăzi, la cca. 600 m Sud de DJ 709C ce duce spre Iratoș / Variaș.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile, definite ca terenuri curți construcții, fac parte din intravilanul municipiului pe strada *Andrei Șaguna*, incluse în UTR nr. 2, acestea sunt reglementate prin P.U.G. aflat în vigoare, ca zonă *industrială, subzonă* unitati industrial nepoluante – In2b.

Vecinătățile amplasamentului propus spre reglementare sunt:

- la Nord – teren proprietate privată, având funcțiunea de servicii și comerț;
 - C.F. nr. – fără număr în planul cadastral
- la Sud – teren proprietate a Mun. Arad, având categoria de folosință drum;
 - C.F. nr. 355736 Arad – str. Mihai Eminescu;
- la Est – teren proprietate privată, având funcțiunea de locuire;



- C.F. nr. 320345, 314399 Arad;
 - teren proprietate privată având funcțiunea industrie nepoluantă;
- C.F. nr. 344750 Arad;
- la Vest – teren proprietate a Mun. Arad, având categoria de folosință drum;
 - C.F. nr. 351236 Arad – str. Andrei Șaguna;
- teren proprietate privată, având funcțiunea de locuire.
 - C.F. nr. 309788, 316762 Arad;

2.3. PREVEDERI ALE P.U.G. - ULUI ARAD APROBAT

Incinta studiată se află în zona centrală a municipiului Arad și este reglementată în cadrul P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. Arad 588/2023 ca fiind parte din U.T.R. 2, zonă unități industrial, subzone unități industrial nepoluante (In2b). Funcțiunea dominantă a zonei conform regimului economic din Certificatul de Urbanism nr. 346/2025 L – locuire, cu funcțiuni complementare admise zonei de locuit (spații servicii și comerț).

Se observă că unitățile cu funcțiuni existente în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea noii zone de servicii, ba chiar noua funcțiune propusă vine în compeltarea celei existente.

Propunerea este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare a acestei zone, neutilizată încă la potențialul maxim.

2.4. FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI POPUSĂ DIN STUDIUL REALIZAT PENTRU AVIZUL DE OPORTUNITATE

Funcțiunea de servicii și comerț propusă pe amplasament și spații administrative, în ceea ce privește investițiile pe teren, presupune:

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.

Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic. rivind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. INDICATORI URBANISTICI - REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ

ISC - (*Zonă pentru activități economice de tip comercial*) – Z1 ;
regim de înălțime maxim S+P+4E;
P.O.T. maxim de 50,00%;
C.U.T. maxim 2,00.

3.2. SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Se propune unificarea parcelelor și păstrarea categoriei de folosință a acestora.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ/Operațiuni propuse în zonă

4.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenurile studiate sunt situate în partea vestică a zonei centrale a municipiului Arad, în intravilanul acestuia, pe strada Andrei Șaguna. Evoluția zonei proxime este marcată de un front continuu de-alungul str. Andrei Șaguna cu funcțiunea ed servicii și comerț, front ce protejează zona preponderent rezidențială de traficul aglomeral al str. A. Șaguna. De asemenea un astfel de front susține buna funcționare a zonei rezidențiale asigurând funcțiunile complementare locuirii.

Vecinătățile amplasamentului propus spre reglementare sunt:

- la Nord – teren proprietate privată, având funcțiunea de servicii și comerț;
 - C.F. nr. – fără număr în planul cadastral
- la Sud – teren proprietate a Mun. Arad, având categoria de folosință drum;
 - C.F. nr. 355736 Arad – str. Mihai Eminescu;
- la Est – teren proprietate privată, având funcțiunea de locuire;
 - C.F. nr. 320345, 314399 Arad;
 - teren proprietate privată având funcțiunea industrie nepoluantă;
 - C.F. nr. 344750 Arad;
- la Vest – teren proprietate a Mun. Arad, având categoria de folosință drum;
 - C.F. nr. 351236 Arad – str. Andrei Șaguna;
 - teren proprietate privată, având funcțiunea de locuire.
 - C.F. nr. 309788, 316762 Arad;

4.2. SITUAȚIA PROPUȘĂ – PROPUNERI PRIVIND INTERVENȚIILE URBANISTICE

4.2.1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

Incinta studiată are suprafața totală de 5.801,00 mp. Investițiile urbanistice în zonă se referă la asigurarea celor două accesuri (intrare și ieșire autovehicule din/în incintă).

Amplasarea pe teren a construcțiilor se va face conform zonedi de implantare reglementată prin planșa de reglementări urbanistice **U02 Reglementări Urbanistice – Zonificare**.

4.2.2. OBIECTIVELE PRINCIPALE PROPUSE PENTRU ACEASTĂ INVESTIȚIE

De asemenea proiectul de investiție urmărește:

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi;
- În funcție de avizul deținătorului LEA de pe teren se urmărește dezafectarea/ mutarea acesteia, soluție ce va fi definită într-o etapă ulterioară.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reglementarea ca zonă cu funcțiune Servicii și comerț și spații administrative prin realizarea de construcții având regim *maxim* de înălțime S+P+4E, $h_{max} = 25,00m$, alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajare spațiu verde și amplasare de elemente publicitare, platforme și amenajări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele tehnico-edilitare, împrejurimi și alte construcții conexe.

Prezentul P.U.Z. se corelează cu Planul Urbanistic General al municipiului Arad, urmărind integrarea în spațiul urban a clădirilor nou propuse. De asemenea prezentul plan urbanistic se supune conceptului de dezvoltare al Planul Urbanistic General al municipiului Arad ce se află în lucru, în cadrul noului P.U.G. amplasamentul este reglementat ca zonă de regenerare pentru **zone mixte cu regim de construire deschis adiacentă arterelor principale de trafic, suprapusă peste zone construite protejate** și are următorii indicatori urbanistici:

- $P.O.T._{max} = 50\%$;
- $C.U.T._{max} = 2.4$;
- $(2S)+P+6E+R$;
- $h_{max\text{ cornișă}} = 23,00m$;

— $h_{\max \text{ coamă}}=28,00\text{m}$.

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile.

Accesul și ieșirea autovehiculelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

4.2.3. BILANȚUL TERITORIAL AL INCINTEI STUDIAȚE

Z1: ISC - *(Zonă pentru activități economice de tip comercial)*

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	35,00%	50,00%
C.U.T.	1.05	2.00

4.2.4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESURILOR, PARCAJELOR ȘI UTILITĂȚILOR

Accesul pe teren se va realiza de pe strada Romaniței. În incinta fiecărui lot se vor realiza: platforme, parcaje, spații verzi și trotuare.

Circulația autovehiculelor se va organiza prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct din drumul colector, circulația în incinta parcelor dedicate serviciilor publice și spațiilor comerciale, accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la obiectivele din incintă.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Canalizare menajeră

Toate apele uzate menajere se vor colecta prin conducte pentru exterior și prin cămine de canalizare menajeră, iar de aici în rețeaua existentă din zona studiată.

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, cele de pe copertine și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte în rețeaua existentă în zonă.

Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zonă



Alimentarea cu energie termică

Nu este cazul.

4.2.5. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII SAU DOTĂRI DE INTERES PUBLIC

Nu se propun dotări de interes public.

4.2.6. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUME DE MARFĂ VEHICULE, EMISII DE NOXE

Nu este cazul.

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

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent. De asemenea considerăm că investiția este oportună deoarece funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă, în contextual în care aceasta duce lipsă de zone comerciale din categoria supermarket-urilor, respectiv platforme cu spații comerciale cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul, și nu afectează negativ arealul studiat.

La nivelul municipiului, prin realizarea acestei investiții se creează noi locuri de muncă și se asigură continuitatea dezvoltării zonei cu caracter preponderant rezidențial, prin facilitarea locuitorilor la funcțiuni complementare diverse, în special funcțiuni comerciale

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

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către investitorii privați

Investiția va fi finanțată din fonduri private, iar acestea vor fi alocate astfel: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, cheltuieli cu amenajarea acceselor carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

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

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina investitorilor.





Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Accesele pe terenuri se vor realiza prin racorduri carosabile din strada Andrei Saguna, respectiv str. Mihai Eminescu.

Se vor realiza racorduri la utilitățile edilitare aflate în zonă.

7. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea investiției este oportună deoarece funcțiunile propuse se integrează nevoilor în zonă. Aceasta, având caracter preponderent rezidențial și duce lipsă de zone comerciale din categoria supermarket-urilor, respectiv platforme mijlocii și mari cu spații comerciale cu produse alimentare și nealimentare, inclusiv vânzare cu amănuntul, și poate avea astfel un impact pozitiv semnificativ asupra dezvoltării vecinătăților

Întocmit,
Arh. Ela FALCĂ

Urbanism,
Arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. – DE

