

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – “DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE SERVICII/COMERT, DEPOZITARE”
Amplasament:	extravilan, jud. Arad, CF nr. 302169 Arad
Beneficiar:	REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.
Faza:	Studiu de Oportunitate
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	370/2025
Data elaborarii:	martie 2025

1.2. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii are o suprafata totala de **6.543 mp** si este compus din imobilul teren care se identifica cu CF nr. 302169 Arad. Terenul se afla in extravilan si are categoria de folosinta arabil.

Terenul este liber de constructii.

Nu exista incrieri privitoare la sarcini in extrasul de carte funciara al imobilului.

Zona propusa spre reglementare are urmatoarele vecinatati:

Nord – teren arabil in extravilan, proprietate privata - CF nr. 359462 Arad;

Est – teren arabil in extravilan, proprietate privata - CF nr. 351933 Arad;

Sud – teren arabil in extravilan, proprietate privata - CF nr. 359471 Arad;

Vest – drum de legatura dintre DN7 si DJ709;

Zona studiata insumeaza o suprafata de **147.000 mp** si cuprinde urmatoarele vecinatati ale terenului propus spre reglementare:

Nord – racordul drumului de legatura dintre DN7 si DJ709 cu DN7;

Est – statia electrica 400 kV Arad;

Sud – linie de cale ferata;

Vest – drumul national DN7.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza extinderea retelelor tehnico-edilitare si amenajarea acceselor in incinta.

1.3. Folosinta actuala a amplasamentului analizat

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de un teren in extravilan, avand categoria de folosinta: teren arabil. Conform extras de carte funciara nr. 302169 Arad, terenul este liber de constructii.



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

370/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”

REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

Terenul se afla in extravilanul mun. Arad, in partea de est a localitatii, adiacent in partea de vest cu drumul de legatura dintre DN7 si SJ709 si in partea de sud cu drumul judetean DJ709.

Chiar daca amplasamentul se afla adiacent la doua cai de comunicatie majore (DJ709 si drum de legatura DN7 cu DJ709), accesul in incinta nu este reglementat la acest moment.

Forma terenului este neregulata. Acesta prezinta un front la drumul judetean de circa 37 ml si un front la drumul de legatura dintre DN7 si DJ709 de circa 117 ml.

Cotele de nivel in arealul parcelei studiate oscileaza intre 110.30 NMN si 111.00 NMN.

La vest de amplasament, la o distanta de 400 m se afla intravilanul Arad. In partea de est si nord a amplasamentului se afla mai multe trupuri izolate, printre care si trupul izolat ce contine statia electrica 400 kV Arad.

Terenul este traversat pe directia nord vest-sud est de o linie electrica aeriana LEA 20kV.

1.4. Prevederile PUG-ului in vigoare pentru amplasamentul analizat

Conform **certificatului de urbanism nr. 2028/16.12.2024** emis de Primaria Municipiului Arad, prin PUG Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018, amplasamentul este incadrat in extravilanul localitatii si nu exista reglementari urbanistice pentru zona vizata de investitie.

Conform PUG al Mun. Arad, aflat in faza de consultare Etapa VI, terenul se afla intr-o zona propusa spre urbanizare, cu functiunea de activitati economice tertiare propuse.

Reglementarile urbanistice in vederea autorizarii investitiei vor fi stabilite prin documentatia de urbanism PUZ care se va elabora.

Totodata **amplasamentul figureaza in:**

- zona de siguranta si protectie a drumului judetean DJ709, si a drumului de legatura dintre DN7 si DJ 709, respectiv de 20m fata de limita carosabila.
- zona de siguranta si protectie a LEA 20 KV (12 m de o parte si de alta a axului stalpului electric),

Amplasamentul nu este situat in zona inundabila si nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate.

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara, reglementarea accesului in incinta si reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inaltimi maxime etc.).

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea intocmi numai dupa aprobarea documentatiei de urbanism si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul se afla intr-o zona propusa spre urbanizare, cu activitati economice tertiare propuse. Este incadrat de urmatoarele zone functionale: terenuri arabile in extravilan (Nord si Est), cai de comunicatie - drumuri (la Sud si Vest).

1.5. Prezentarea intentiei investitorului – operatiuni propuse

REAL EXPEDITION MANAGEMENT S.R.L., in calitate de initiator, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea dezvoltarii unei zone pentru servicii/comert, logistica si depozitare.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ este reglementarea din punct de vedere urbanistic, dupa cum urmeaza:

- asigurarea accesului la teren, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

Pe amplasament se vor realiza constructii cu un regim de inaltime maxim P+2E, inaltime la cornisa/atic max. 15 m, care sa adaposteasca functiuni pentru servicii/comert, logistica si/sau depozitare (ex. Peco tiruri, service auto, parcare securizata, cladiri administrative, de prezentare, de paza).

Totodata se va asigura amenajarea accesului in incinta, platforme carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica) astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

Pentru realizarea acestor obiective, se propune relocarea traseului de energie electrica 20 kV existent pe amplasament, la limita nord-estica a acestuia, conform solutiei tehnice emisa de administratorul retelei.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza extinderea retelelor tehnico-edilitare, dupa caz si amenajarea acceselor in incinta din drumul de legatura dintre DN7 si DJ709. Aceste interventii vor viza exclusiv domeniul public si proprietatea privata a REAL EXPEDITION MANAGEMENT S.R.L.

Prin realizarea investitiei, **zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta propunerile de dezvoltare propuse prin noul PUG al Mun. Arad, aflat in faza de consultare inainte de demararea Etapei VI aferente proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic General Arad**, prin schimbarea destinatiei terenului din teren arabil in extravilan in teren cu **functiunea de activitati economice tertiare propuse.**

1.6. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti propuse

Categoriile functionale ale dezvoltarii. Functiunea solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate se prezinta dupa cum urmeaza:

Functiunea principala (dominanta):

- 1. Zona servicii, logistica si depozitare** – constructii pentru servicii - comert, depozitare, logistica, statie distributie carburanti, service auto, parcare securizata, cladiri administrative, de prezentare, de paza – max. 50% din suprafata parcelei.

Subunitati functionale:

- 2. Platforme carosabile si pietonale de incinta, parcari, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze**

naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu, accesuri pe proprietate;

- 3. Zona verde amenajata** – min. 20% din suprafata parcelei, amenajat in principal in zona digului existent pe amplasament.

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 6.543 mp				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN - EXISTENT	6.543	100%	0	0.00%
Constructii cu destinatia servicii/comert, depozitare (max. 50% din suprafata parcelei)	0.00	0.00%	3.271	50,00%
Platforme carosabile si pietonale de incinta, parcare, inclusiv amenajari tehnico-edilitare, accesuri pe proprietate	0.00	0.00%	1.963	30,00%
Zone verzi de incinta (min.20%)	0.00	0.00%	1.309	20,00%
TOTAL GENERAL	6.543	100%	6.543	100%

Servituti. Nu e cazul.

1.7. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

Dotari de interes public. Prin prezentul studiu nu sunt propuse dotari de interes public si nici zone care sa faca obiectul expropriarii pentru cauza de utilitate publica.

Circulatie si asigurarea acceselor. Amplasamentul propus spre reglementare are front stradal atat la DJ709 cat si la drumul de legatura dintre DN7 si DJ709, aflate la sud si vest de amplasament.

Se propune realizarea unui acces carosabil din drumul de legatura dintre DN7 si DJ709.

Accesul propus cu intersectie in „T” la km 0+087 dreapta, cu intrare si iesire dreapta, fiind interzis virajul la stanga, constau in principal in urmatoarele:

- amenajarea unei pene de decelerare de 35,00 m lungime cu o lăţime cuprinsă între 0,00 – 4,00 m, care va fi racordată la marginea drumului de legatura cu o rază de 12,00 m pentru vehiculele ce intra la obiectiv;

- amenajarea unei pene de accelerare de 35.00 m lungime, cu lăţime variabilă de la 0,00 – 4,00 m, racordată la marginea drumului de legătura cu o rază $R = 12.00$ m pentru vehiculele ce ies de pe terenul studiat şi se înscriu pe drumul de legătura dintre DN 7 si DJ 709 (spre DN 7);



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

370/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”

REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

- amenajarea accesului la terenul studiat, având banda de circulație pentru acces și cea de ieșire cu lățimea de 5,50 m, sensurile de circulație fiind separate de o insulă triunghiulară delimitată cu bordură ridicată, retrasă la 1.00 m față de marginea drumului;
- reamplasarea indicatoarelor rutiere și refacerea marcajelor rutiere de pe drumul de legătură, afectate de lucrările rutiere proiectate, pe cheltuiala beneficiarului;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe drumul de legătură prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 / 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul legătură.
- în vederea asigurării scurgerii apelor în lungul drumului se va prevedea în dreptul accesului realizarea a unui podet tubular Ø600 mm pe lungimea $L = 12.30$ m.

Gabaritele cailor de circulație din incinta vor respecta prevederile Normativului P118/99 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Parcaje. Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 și HCL Mun. Arad nr. 187/2024 privind numărul minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Propunerea respectă cerințele stabilite prin HCLM Arad nr.187/2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare.

- Pentru construcțiile comerciale/servicii vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

și/sau

- Pentru construcțiile de depozitare/logistica vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfasurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfasurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfasurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

În incinta obiectivului studiat se propune contruirea a unei hale cu funcțiune servicii/comert și depozitare P+1E, pentru care vor fi prevăzute 14 locuri de parcare pentru autoturisme precum și un nr. de 5 parcuri pentru autocamioane.

Procent minim de spații verzi pentru incinta reglementată. Vor fi asigurate spații verzi amenajate de incinta în suprafața de **minim 20%** din suprafața parcelei. Acestea se vor prevedea preponderent în zona de protecție a liniei electrice LEA 20kV. **Suprafața minimă de zona verde propusă este de 1.309 mp.**

Echiparea tehnico-edilitara.

Situatia existenta:

Amplasamentul analizat nu este racordat la retelele tehnico-edilitare existente in zona insa dispune in apropiere de retele de apa, canalizare, energie electrica in sistem centralizat.

Situatia propusa:

1. **Alimentarea cu apa potabila** – se va realiza prin bransament la reseaua de apa potabila a localitatii, in concordanta cu solutia tehnica ce va fi emisa de administratorul retelei.
2. **Canalizarea menajera** – se va realiza prin racord la reseaua de canalizare a localitatii, in concordanta cu solutia tehnica ce va fi emisa de administratorul retelei.
3. **Canalizarea pluviala** – apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi colectate intr-un bazin de retentie ape pluviale, care vor fi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi si/sau vor fi deversate in canalele aflate in vecinatatea amplasamentului. Apele pluviale provenite de pe acoperisul cladirilor propuse sunt considerate ape conventional curate si vor fi dirijate inspre spatiile verzi din incinta.
4. **Alimentarea cu agent termic** – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum aeroterme electrice, pompa de caldura.
5. **Alimentarea cu energie electrica** – va fi asigurata prin bransament la reseaua de energie electrica din zona in concordanta cu solutia tehnica ce va fi stabilita de administratorul retelei.
6. **Sistemul de iluminat public** – nu e cazul.
7. **Alimentarea cu gaze naturale** – nu este cazul.
8. **Gospodarie comunala** – se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al municipiului Arad. In cazul rezultarii unor deseuri speciale in urma activitatii specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

1.8. Capacitatile de transport admise

In faza de executie a investitiei vor fi transportate volume de material din excavari pentru realizarea fundatiilor.

In timpul exploatarii investitiei, circulatia se va desfasura preponderent cu autoturisme si cu autocamioane care vor ajunge si la gabarite de max. 40 tone, cu o frecventa medie.

Se vor respecta prevederile legale privind drumurile publice - OG 43/1997 privind regimul drumurilor, actualizata.

2. INDICATORII PROPUSE

2.1. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)

POT min = 30,00 %



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

370/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”

REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

CUT min = 0,30

Regim de inaltime: **P**

POT max = 50,00 %

CUT max = 1,50

Regim de inaltime: **max. P+2**

Hmax cornisa/atic = **15,00 m**

2.2. Reglementari de principiu propuse

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de constructibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Conceptul propus.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – drum de legatura dintre DN7 si DJ709 (limita sud-vestica): cladirile pentru comert/servicii, depozitare si/sau logistica, birouri administrative, constructii conexe si alte cladiri cu functiuni admise pot fi amplasate la minim 12,35 m de la frontul stradal.

Fata de limita nord-vestica de proprietate (limita cu CF nr. 359462 Arad) cladirile pentru comert/ servicii, depozitare si/sau logistica, birouri administrative, constructii conexe si alte cladiri cu functiuni admise pot fi amplasate la minim 6,40 m fata de limita de proprietate.

Fata de limita nord-estica de proprietate (limita cu CF nr. 351933 Arad) cladirile pentru comert/ servicii, depozitare si/sau logistica, birouri administrative, constructii conexe si alte cladiri cu functiuni admise pot fi amplasate la minim 13,00 m fata de limita de proprietate.

Fata de limita sud-estica de proprietate (limita cu CF nr. 359471 Arad) cladirile pentru comert/ servicii, depozitare si/sau logistica, birouri administrative, constructii conexe si alte cladiri cu functiuni admise pot fi amplasate la minim 4,90 m fata de limita de proprietate.

Regim de inaltime: max. P+2. Hmax cladiri = 15,00 m.

Distanța minima între cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor:

- distanțele de siguranță la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Împrejmuiri la frontul stradal –transparent sau opac, Hmax. = 2,00 m. Împrejmuiri laterale – opace/transparențe cu Hmax. = 2,00 m.

Indicatori urbanistici: POT max. = 50%, CUT max. = 1,50.

3. MODUL de INTEGRARE a INVESTITIEI in ZONA

Propunerea contribuie la încheierea fondului construit din zona periferică aflată în curs de dezvoltare, în concordanță cu strategia de dezvoltare a Municipiului Arad.

Avand in vedere zonele functionale care incadreaza amplasamentul - zona cai de comunicatie (Sud si Vest), terenuri arabile in extravilan propuse spre urbanizare cu functiunea zona activitati economice tertiare (Nord si Est) – este asigurata compatibilitatea functiunilor in concordanta cu prevederile RGU actualizat, aprobat prin HG 525/1996.

Totodata, solutia propusa va avea in vedere ca accesul la toate celelalte proprietati invecinate sa nu fie ingreunat sau stingherit.

4. CONSECINTE ECONOMICE si SOCIALE la NIVELUL U.T.R. si a LOCALITATII

Prin realizarea investitiei, **zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta cu propunerile de dezvoltare propuse prin noul PUG al Mun. Arad, aflat in faza de consultare inainte de demararea Etapei VI aferente proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic Genreal Arad,** prin schimbarea destinatiei terenului din teren arabil in extravilan in teren cu **functiunea servicii/comert, depozitare.**

Astfel, un teren viran va fi valorificat si integrat prin realizarea unor constructii in regim de inaltime max. P+2E care sa adaposteasca functiuni pentru servicii/comert, logistica si depozitare – hale pentru servicii in domeniul auto, pentru comert, pentru depozitare si logistica, cladiri administrative, de prezentare, de paza, platforme carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica) astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

Acest fapt contribuie inclusiv la dezvoltarea activitatii economice intreprinse actualmente de catre beneficiar.

Concretizarea intentiei investitorului va crea noi locuri de munca si se vor plati taxe si impozite la bugetul local inclusiv pe constructiile propuse.

Intentia investitorului nu presupune interventii cu efect negativ asupra peisajului natural si antropic, data fiind locatia aleasa si vecinatatile terenului.

5. CATEGORIILE de COSTURI ce vor fi SUPTATE de INVESTITORII PRIVATI

Toate costurile pentru implementarea si realizarea investitiilor necesare in vederea dezvoltarii coerente a zonei propusa spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat. Acesta va asigura finantarea cheltuielilor pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice, pentru realizarea investitiei propriu-zise, pentru asigurarea utilitatilor si a cheltuielilor de exploatare.

6. CATEGORIILE de COSTURI ce vor CADEA in SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Nu vor fi costuri pe care sa le suporte administratia publica locala.

Pentru dezvoltarea acestui proiect de investitii, dezvoltatorul privat suporta si preia toate costurile pentru realizarea accesului pe proprietate, realizarea echiparii tehnico-edilitare, precum si orice alte amenajari impuse pentru corecta functionare a incintei.

7. PROPUNERI PRIVIND METODE de INFORMARE si CONSULTARE a PUBLICULUI



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

370/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”

REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

Informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va realiza in concordanta cu Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Pentru informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afisaj continand intentiile beneficiarului, pe limita de proprietate sudica a incintei reglementate, inspre domeniul public, drumul judetean DJ709.

Documentatia Studiu de oportunitate "P.U.Z. si R.L.U. – DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE SERVICII/COMERT, DEPOZITARE", continand piese scrise si desenate, va putea fi consultata la Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente din cadrul Primariei Municipiului Arad, in intervalul orarului de functionare.

In cazul obtinerii avizului de oportunitate, se va repeta aceeasi procedura in etapa de elaborarea a propunerilor PUZ si RLU aferent cu privire la documentatia aferenta care se va inainta spre analiza la Primaria Municipiului Arad.

Documentatia se va introduce in circuitul de avizare dupa ce s-a asigurat un consens din partea tuturor partilor implicate si afectate asupra propunerilor.

7. PROPUNEREA PRIVIND ETAPIZAREA INVESTITIEI

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Extinderea/bransamentul/racordul la retelele tehnico-edilitare;

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Amenajare acces in incinta din drumul de legatura dintre Dn7 si DJ709;
- b) Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine, proprietate privata;
- c) Amenajare dotari tehnico-edilitare;
- d) Realizare cladiri pentru servicii, comert, depozitare si/sau logistica;
- e) Amenajare alei si platforme carosabile si pietonale de incinta;
- f) Amenajare zone verzi.

Operatiunile pentru implementarea investitiei, prezentate in ordinea etapelor necesar de urmat in cazul aprobarii documentatiei de urbanism, constau in:

Etapă	Denumire lucrare	Investitor/Finantator
Etapa I	Aprobarea in Consiliul Local al Mun. Arad a prezentei documentatii PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE SERVICII/COMERT, DEPOZITARE"	-
Etapa II	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea categoriilor de lucrări: "DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE SERVICII/COMERT, DEPOZITARE"	REAL EXPEDITION MANAGEMENT S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa III	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrări: "DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE	REAL EXPEDITION MANAGEMENT S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

370/2025

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”

REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

	SERVICII/COMERT, DEPOZITARE”	caz)
Etapa IV	Începere lucrări conform Autorizației de Construire prevăzute la etapa III.	REAL EXPEDITION MANAGEMENT S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa V	Efectuarea Recepției la Terminarea Lucrărilor pentru categoriile de lucrări: „DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE SERVICII/COMERT, DEPOZITARE”	REAL EXPEDITION MANAGEMENT S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VI	Declararea în vederea impunerii la organele fiscale locale – nu mai târziu de 15 zile de la dat expirării A.C. – și întabularea în Cartea Funciară, după caz, a lucrărilor recepționate la etapa V.	REAL EXPEDITION MANAGEMENT S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

8. JUSTIFICAREA OPORTUNITATII REALIZARII INVESTITIILOR SOLICITATE

Realizarea investiției contribuie la încheierea fondului construit al Mun. Arad într-o zonă cu potential de dezvoltare. Zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta propunerile de dezvoltare propuse prin noul PUG al Mun. Arad, aflat in faza de consultare inainte de demararea Etapei VI aferente proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic Genreal Arad, prin schimbarea destinatiei terenului din teren arabil in extravilan in teren cu functiunea servicii/comert, depozitare.

Totodata, bugetul local al municipiului va beneficia de venituri suplimentare datorita activitatilor economice care se vor desfasura pe amplasament, pe langa taxe și impozite pe cladiri.

Atractivitatea și oportunitatea se confirma si prin buna legatura de care beneficiaza amplasamentul cu arterele de circulatie, spatiile verzi și zonele de servicii din proximitate.

Datorita pozitiei și orientarii amplasamentului, zonelor functionale inconjuratoare, posibilitatea asigurarii facile a acceselor în incinta și a dotarii acesteia cu utilități, nu va exista un impact negativ asupra vecinatatilor.

Aceste aspecte justifica oportunitatea realizarii investitiei solicitate.

Specialist cu drept de semnatura RUR,

Intocmit,

Arh. Dorian BALOGH

arh. Andreea TUȚU