

ELABORARE PUZ și RLU: ZONA SERVICII ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ACCES ȘI BRANSARE UTILITATI

Beneficiar: **TIPEI ROBERTA ALEXANDRA și TIPEI EMIL BOGDAN**

Amplasament: **JUDEȚ ARAD, MUNICIPIUL ARAD, intravilan
CF 364608 - ARAD**

Proiectant: **BLANK ARCHITECTURE srl**
RO25673630,, loc. Dumbrăvița str. M. Eminescu nr. 79, județ TIMIȘ

MEMORIU GENERAL

pentru elaborare

**“ELABORARE PUZ si RLU: ZONA SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,
ACCES SI BRANSARE UTILITATI”**

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **“ELABORARE PUZ si RLU: ZONA SERVICII SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, ACCES SI
BRANSARE UTILITATI”**

Adresa investitiei: **CF nr. 364608 - ARAD**

Proiectant: **BLANK ARCHITECTURE SRL
str. Mihai Eminescu nr. 79, comuna Dumbravita,
judet TIMIS**

Beneficiar: **TIPEI ROBERTA ALEXANDRA si TIPEI EMIL
BOGDAN**

Data elaborării: **APRILIE 2025**

1.2 Prezentarea investiției/operații propuse

Documentația solicită obținerea AVIZELOR pentru întocmirea unui plan urbanistic zonal pentru stabilire zona servicii si functiuni complemenare, dotări tehnico-edilitare și acces, ce se dezvoltă în municipiul Arad, nr. C.f. 364608 - ARAD, județul ARAD.

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Arad. Conform certificatului de urbanism nr. 180 din 10.02.2025 este amplasat în zonă terenuri agricole.

Accesul pe parcelă se face dinspre drumul de asfalt identificat prin CF 364606 Arad.

Vecinatatile zonei sunt:

- Nord : CF 364607 Arad, teren proprietate privata;
- Sud: CF 364613 Arad, teren proprietate privata;
- Vest: canal - c.f. Nr 364609 teren proprietate publica.
- Est: CF 364606 Arad drum teren proprietate publica

Suprafața terenului este de 3067 mp. conform extras CF nr. 364608 - ARAD nr.cad: 364606. Folosinta actuala a terenului este de pasune și este în proprietatea TIPEI ROBERTA ALEXANDRA si TIPEI EMIL BOGDAN. .

Se propune amenajarea unei zone pentru servicii si functiuni complemenare. Prin implementarea investiției se vor realiza construcții, drumuri de incinta, spatii verzi, parcaje, amenajari exterioare si dotari tehnico-edilitare ce vor deservi funcțiunii propuse.

Funcțiunea propusă este de zona de servicii si functiuni complemenare. Se vor amplasa construcții pentru servicii, se vor crea spatii verzi publice si drum de incinta.

Zona este situată în intravilanul municipiului Arad.

Funcțiunea dominantă propusă este zonă servicii - S.

1.2 Indicatori propusi

Indicatorii urbanistici propuși pentru zona de servicii si functiuni complemenare:

- POT max =55%;
- CUT max = 1,2
- Suprafata spatii verzi = min 20%
- Numarul locurilor de parcare se va calcula conform HCLM Arad nr. 187/2024 privind aprobarea Regulamentului pt. Asigurarea numarului minim de locuri de parcare pt. Lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad;

Regim de înălțime maxim propus P+2E+M/ER

Indicatorii urbanistici se încadrează în condițiile impuse de Regulamentul General de Urbanism pentru zona de servicii si functiuni complementare.

Nu se va realiza parcelarea imobilului prin prezenta documentație.

2. Modul de integrare în zona a operațiunii propuse

Conform PUG aflat în vigoare la data întocmirii planului urbanistic zonal terenul studiat este situat în intravilanul localitatii Sanandrei, conform cărții funciare 364608.

Prin PUZ se stabilește profilul funcțional al zonei, posibilitățile de acces și echipare cu utilitati si indicatorii urbanistici.

Principala cale de circulație din zonă este drumul 682. Parcela este conectata cu acest drum prin intermediul drumul de asfalt identificat prin CF 364606 Arad, de pe care se acceseaza parcela.

Deoarece în zonele învecinate acestui PUZ exista zone pentru servicii si functiuni complemenare, se preteaza acelaș gen de propunere pe acesta parcela, pentru a pastra coerenta acestui cvartal in studiu. Astfel prin proiectul propus va crește calitatea vieții locuitorilor din zonă. Totodată vor beneficia de zone publice verzi, si de un nou drum de acces.

În proximitatea parcelei au fost elaborate urmatoarele documentatii de urbanism:

- **HCLM 96/2018** privind aprobarea documentatiei de urbanism PUD **"HALA PRODUCTIE, P "** Zona Industrială Sud - Zadareni", Fn, municipiul Arad, judetul Arad, conf. Etras c.f. Nr. 348413-Arad, beneficiar: S.C. BLOOMPLAST S.R.L.

- **HCLM 296/2018** privind aprobarea documentatiei de urbanism PUD: **“CONSTRUIRE HALA DE DEPOZITARE SI FABRICARE DE STANDURI EXPOZITIONALE (ETAPA I) si CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE SI PRODUCTIE NEPOLUANTA, REGIM DE INALTIME P+1E (ETAPA II)”** Zona Industrială Sud Arad - Zadareni, Fn, Mun. Arad, Jud. ARAD, conf. Extras c.f. Nr. 316789, Arad, beneficiar S.C. Expo Design System S.R.L.
- **HCLM 413/2021** privind aprobarea documentatiei de urbanism PUZ si RLU: **“CONSTRUIRE HALA/DEPOZIT, PLATFORMA BETONATA, ILUMINAT, IMPREJMUIRE PROPRIETATE”**, Mun. Arad, intravilan, pasune, pt. Imobil din c.f. Nr. 346558 - Arad.
- **HCLM 438/2021** privind aprobarea documentatiei de urbanism PUZ si RLU: **“EDIFICARI ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE SI SERVICII, DEPOZITARE, INDUSTRIE NEPOLUANTA”**, Zona Industrială Sud Arad - Zadareni, pe parcela identificata prin extrasul c.f. Nr. 346609 Arad;
- **HCLM 92/2024** privind aprobarea documentatiei de urbanism PUZ si RLU: **“CONSTRUIRE CLADIRE BIROURI SI HALA LOGISTICA, ANEXE (POST TRAFU, BAZIN REZERVA INCENDIU, GRUP ELECTROGEN, CABINA PORTAR CU CONTROL ACCES, PUNCT GOSPODARESC) AMENAJARI INTERIOARE INCINTA, ACCESE RUTIERE SI PIETONALE, AMPLASARE FIRMA LUMINOASA, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI”** intravilanul Municipiului Arad, zona industrială Sud, judetul Arad pe parcela identificata prin c.f. Nr. 364563-Arad. Initiatori: S.C. Schenker Logistics Romania S.A.; Proiectant: S.C. Atodis Serv S.R.L.;
- **HCLM 486/2024** privind aprobarea documentatiei de urbanism PUZ pt. **“UNITATE LOGISTICA SI DOTARI SUPT”**, intravilan Municipiul Arad, jud. Arad, Zona Industrială Sud, pe parcelele identificate prin c.f. Nr. 364602 - Arad si c.f. Nr. 364749 - Arad. Proprietar/Dezvoltator: S.C. Eu Ro Peed S.R.L.. Proiectant General: S.C. Obiectiv S.R.L.;
- **HCLM 486/2024** privind aprobarea documentatiei de urbanism PUZ pt.: **“CONSTRUIRE HALE DEZMEMBRARI AUTOTURISME SI BIROURI”** intravilanul Municipiului Arad, zona Industrială Sud, judetul Arad, pe parcela identificata prin c.f. Nr. 364613 - Arad. Proprietar/dezvoltator: S.C. Eco Motors S.R.L.. Proiectant General: S.C. Pro Urban S.R.L.
- DOCUMENTATIE IN CURS DE ELABORARE - PUZ si RLU aferent: **“ZONA PRODUCTIE/DEPOZITARE”**, intravilan Mun. Arad, jud. Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364610-Arad, c.f. Nr. 364611-Arad, cu o suprafata totala de 15.000 mp, beneficiari S.C. Biacons S.R.L., S.C. Zetman Kraft S.R.L., proiectant S.C. L&c Total Project S.R.L..

3. Prezentarea consecințelor economice si sociale la nivelul unității teritoriale de referinta

Prin PUZ se propune:

- reglementare teren agricol aflat în intravilan;
- schimbarea categoriei de folosință a terenului;
- stabilire zonă funcțională servicii și funcțiuni complementare
- reglementarea căilor de acces și echipare cu utilități.

Zona de amplasament nu are potențial de inundabilitate.

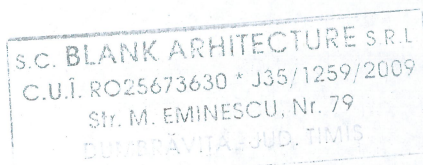
Zona în care se propune realizarea investiției este în partea de sud a municipiului Arad.

4. Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitor

Propunerea făcută are în vedere ca zona de studiu este în proprietate privată, în concluzie costurile de amenajare a terenului și de echipare vor fi suportate de investitorul privat.

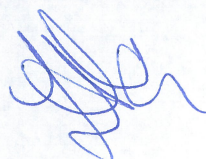
Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară. Alimentarea cu apă și canalizare, alimentarea cu energie electrică și gaz se vor rezolva prin extinderea rețelelor centralizate din teritoriul administrativ, conform avizelor obținute de la gestionarii acestora. Toate costurile necesare vor fi asumate de investitorul privat.

Baza topografică sc.1:1000 s-a obținut de la beneficiar și este dublată de măsurători realizate pe teren.



Intocmit

arch. Raida ABULIL



Specialist RUR

arch. Alexandru NAGY-VIZITIU

