



STUDIO M SOIMA

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

PR. NR. 303/2025
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	P.U.Z. SI R.L.U. CONSTRUIRE CENTRU ECVESTRU, SEDIU ADMINISTRATIV, ADAPOST CAI, MAGAZIE FURAJE, MANEJ CAI, SPAȚIU DEPOZITARE FURAJE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE
Beneficiar:	S.C. PROEQUINES S.R.L.
Amplasament:	MUN. ARAD, INTRAVILAN, CALEA BODROGULUI, NR. 58, CF NR. 368013-ARAD, JUD. ARAD
Fază:	P.U.Z. ȘI R.L.U.
Nr. proiect:	303/2025
Elaborator:	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411

**STUDIO M SOIMA**B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COMPR. NR. 303/2025
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

BORDEROU

CERERE

FOAIE DE CAPĂT

BORDEORU

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1679/17.10.2025

EXTRAS C.F. 340591, 340488, 367920, 340590 - Arad

COPIE C.U.I. S.C. AUTO GROUP C.M.B. S.R.L. și C.I. administrator: Andries Constantin;

COPIE C.I. – CODRIN COSMIN

AVIZE, STUDII DE FUNDAMENTARE

Crt	AVIZATOR / STUDIU FUNDAMENTARE	NUMĂR	DATA
01	AVIZ DE OPORTUNITATE	56	04.12.2025
01	O.C.P.I. Arad		
02	RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA I-PREGĂTITOARE- anunțare intenție de elaborare P.U.Z.		
03	ETAPA II RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA II- Consultare asupra propunerilor preliminare		
04	Direcția pentru Cultură, Culte si Patrimoniu Național Cultural al Județului Arad.		
05	Compania de Apa Arad		
06	Energie Electrică		
07	Transelectrica		
08	Delgaz Grid		
09	Orange România Communication		
09	Digi-Romania (RCS&RDS)		
10	C.T.P.		
11	P.S.I.		
12	P.C.		
13	D.S.P.		
14	ANIF		
15	Transgaz		
16	Protecția Mediului		
17	Aviz Administrator Drum/Acordul de principiu privind accesul la drumul public-direcția edilitară		



STUDIO M SOIMA

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

PR. NR. 303/2025
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

18	C.N.A.I.R.		
19	Poliția Română – Serviciul Rutieră		
20	Autoritatea Aeronautică Civilă Română		
21	C.J.A.		
22	M.I.		
23	S.R.I.		
24	MApN		
25	Ministerul Agriculturii si Dezvoltării Rurale		
26	REFERAT DE VERIFICARE STUDIU GEOTEHNIC		
27	DOVADA PLATĂ TAXA RUR		

PIESE SCRISE AFERENTE P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

PIESE DESENATE AFERENTE P.U.Z.

A-01 ÎNCADRARE ÎN ZONA

A-02 SITUAȚIA EXISTENTĂ

A-03 REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE

A-04 REGLEMENTARI EDILITARE

A-05 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

A-06 POSIBILITATE DE MOBILARE, ILUSTRARE URBANISTICĂ



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIE

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. SI R.L.U. CONSTRUIRE CENTRU ECVESTRU, SEDIU ADMINISTRATIV, ADAPOST CAI, MAGAZIE FURAJE, MANEJ CAI, SPAȚIU DEPOZITARE FURAJE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE
AMPLASAMENT	MUN. ARAD, INTRAVILAN, CALEA BODROGULUI, NR. 58, CF NR. 368013-ARAD, JUD. ARAD
BENEFICIAR	S.C. PROEQUINES S.R.L.
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	303/2025
FAZA	P.U.Z. ȘI R.L.U.

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la solicitarea beneficiarilor în vederea reglementării unei zone cu funcțiune principală mixtă agricolă și de agrement, funcțiuni secundare locuințe de serviciu, și funcțiuni complementare – dotări tehnico-edilitare, căi de comunicații, spații verzi, parcuri etc.

Descriere lucrărilor : În incintă se dorește reglementarea funcțiunii, edificarea incintei cu construcții noi, amenajarea platformelor carosabile, a parcurilor și a spațiilor verzi, dotarea cu utilități a tuturor obiectivelor propuse, realizarea accesului în incintă, stabilire procent de ocupare al terenului, coeficient de utilizare, aliniamente și retrageri impuse, stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi aferente funcțiunilor propuse, cât și stabilirea soluțiilor privind asigurarea utilităților necesare, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse în condițiile generate de configurarea amplasamentului de natură geotehnică a terenului și a vecinătăților existente.

Incinta reglementată, are suprafața de **29023,00 mp**, este situată în intravilan U.A.T. Arad conform PUG. Este amplasată în partea de sud – vest a municipiului, în apropiere de aeroportul din Arad.

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

NR. CRT	NR. CADASTRAL	d	SUPRAFAȚA	ADRESA	BENEFICIAR
1	CF 368013	curți construcții, intravilan	29 023mp	Calea Bodrogului, nr. 58, jud Arad.	S.C. PROEQUINES S.R.L.
TOTAL			29023 mp		

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1677/16.10.2025** și **Avizul de oportunitate nr. 47/ 12.11.2025** eliberate de Primăria Municipiului Arad.



Incinta reglementată este în **intravilanul** mun. Arad, cat. de folosință: **arabil**, situată în UAT Arad – în apropiere de aeroport.

Funcțiunea dominantă a zonei: **unitate specială**.

Pentru identificarea investiției s-a studiat o zonă de **162339.40 mp** care să cuprindă toate vecinătățile relevante față de incinta reglementată.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Referiri la studii anterioare:

- Documentație de urbanism faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Arad nr. HCLM 89/1997, HCLM 98/1998, HCLM 588/2023.

1.3.2. Studii de fundamentare:

- Ridicarea topografică executată de S.C. TOPOCENAN S.R.L. – Lujerdean Silviu - Ciprian
- Studiu Geotehnic – în curs de execuție.
- Certificat de urbanism nr. 1677/16.10.2025
- Aviz de oportunitate nr. 47/12.11.2025
- Avize și acorduri.

1.3.3. Cadrul legal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 010-2000
- Prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare, cu ordin 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare cu modificările și completările ulterioare; codul civil;
- HG nr. 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și HCLMA nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, HCLMA nr. 187/28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad..
- Ordin 119/2014 privind aprobarea normelor de igienă și sănătate publică.
- Normativ P 118/2025 privind securitatea la incendiu a cladirilor.
- H.C.L.M. Arad nr. 572/2022 – Regulament pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad
- H.C.L.M. Arad nr. 187/2024 - Regulament Privind Asigurarea Numărului Minim De Locuri De Parcare, Pentru Lucrările De Construcții Și Amenajări Autorizate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în zona de sud-vest a acestuia, în apropiere de aeroport, la nord de DJ682F și sud și vest de A1.

Incinta studiată este înconjurată de terenuri aflate în intravilan având funcțiunea de unități speciale. Destinația conform PUG – P – zonă parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție. Psv 67 subzonă spații verzi amenajate., Ppp 67 subzona perdea de protecție, S67 subzonă



destinație specială.

Terenurile învecinate aflate de o parte și de cealaltă a incintei sunt liber de construcții, iar la un teren distanță spre partea de est, este în curs de elaborare un P.U.Z. și R.L.U. – “ZONĂ PRESTĂRI SERVICII, COMERȚ ȘI DEPOZITARE cu A.O. NR. 41 DIN 16.10.2025, beneficiar Codrin Florița.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în zona de sud-vest a acestuia, în apropiere aeroportul din Arad, la nord de DJ 682F și sud și vest de A1.

Vecinătățile incintei sunt:

- **Nord:** canal terenuri proprietate privată, identificat prin CF nr. 334149 Arad.
- **Sud:** teren proprietate privată, identificat prin CF 334251 Arad.
- **Est:** teren proprietate privată, identificat prin CF 334174 Arad.
- **Vest:** teren proprietate privată, identificat prin CF 334179 Arad.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, într-o zonă plană, specifică Câmpiei Aradului.

Nu există specii rare, ocrotite sau amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr 310/2004.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

În această etapă a documentației, studiu geotehnic este în curs de elaborare.

2.4. Circulația

2.4.1. Circulația rutieră

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de DJ682 F – Calea Bodrogului, situat în partea de sud a incintei, drum cu îmbrăcăminte asfaltică, dublu sens cu două benzi pe sens, aflat la o distanță de 65,10 m de incintă, drum ce, reprezintă calea principală de acces spre incinta reglementată.

Acces existent

În prezent nu există acces amenajat în incintă.

2.4.2. Circulația feroviară

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la o distanță de 2.78 km la nord de incintă. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementată.

2.5. Ocuparea terenurilor

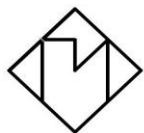
Pe terenul studiat nu există edificate construcții.

Funcțiunea propusă se încadrează bine în zonă și nu va conduce la stabilirea de restricții sau interdicții în localitate. Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunea propusă va contribui la dezvoltarea economică a arealului.

2.6. Principalele disfuncționalități

CIRCULAȚIE

- necesitatea asigurării accesului în incintă.



RETELE EDILITARE

- necesitatea asigurării cu utilități a tuturor obiectivelor propuse, prin soluții locale față de cele inexistente.

2.7. Echiparea tehnico-edilitară

Incinta studiată nu este bransată la nici o rețea..

2.7.1. Alimentarea cu apă

În prezent, în zonă nu au fost identificate rețele de alimentare cu apă.

2.7.2. Canalizare menajeră și pluvială

În prezent, în zonă nu au fost identificate rețele de canalizare menajeră și/sau pluvială.

2.7.3. Alimentarea cu energie electrică

La sud de incintă există rețea de alimentare cu energie electrică LEA 20 kV, mai exact la 63,30m dealungul drumului județean DJ682F.

2.7.4. Alimentarea cu energie termică

În zonă studiată nu s-au identificat rețele de energie termică.

2.7.5. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, în zonă nu au fost identificate rețele de alimentare sau transport gaze naturale.

2.7.6. Telecomunicații

În zona studiată s-au identificat rețele de telecomunicații aflate la sud de incinta studiată dealungul drumului județean DJ682F..

2.8. Probleme de mediu

2.8.1. Relația cadru natural - cadru construit

Terenul reglementat nu este inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită sau arii naturale protejate.

Din punct de vedere peisagistic, avem un peisaj tipic de câmpie, fără vegetație arboricolă.

Având în vedere că perimetrul studiat nu este inclus în zone de protecție a mediului, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează în intravilanul municipiului Arad.

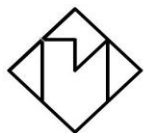
Nu există disfuncționalități în relația cadru natural și fondul construit.

2.8.2. Riscuri naturale și antropice

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.8.3. Căi de comunicații și echipări edilitare ce prezintă risc în zonă

În zonă nu există căi de comunicații sau echipări edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă. Prezenta documentație nu prevede modificarea traseelor căilor de comunicații existente, intervențiile propuse în ceea ce privește echiparea edilitară nu prezintă riscuri pentru zonă.



2.8.4. Valori de patrimoniu și potențial balnear turistic

Nu este cazul, amplasamentul nu se află în arealul vreunei zone naturale protejate sau a unor monumente istorice ori situri arheologice. În acest sens se va obtine avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Cultural al jud. Arad.

2.9. Opțiuni ale populației

Realizarea investiției propusă de beneficiar va duce la dezvoltarea zonei, prin extinderea numărului de unități economice și va contribui la completarea ocupării cu construcții a unei zone cu potențial de dezvoltare, datorită vecinătății cu căi de comunicații existente.

Opțiunile populației au fost exprimate prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. Depunerea avizului de oportunitate a adus eliberarea Etapei I de informare nr. 95273/a5/12.11.2025.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În scopul elaborării prezentului P.U.Z. au fost realizate următoarele studii de fundametare:

- Ridicarea topografică executată de SC TOPOCENAN SRL, Silviu Ciprian Lujerdean, iar conform acesteia terenul este relativ plat, fără disfuncționalități.
- Studiu Geotehnic – în curs de elaborare.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform **P.U.G.** aprobat cu HCLM 89/1997, HCLM 98/1998, HCLM 588/2023, imobilul se află în intravilanul Mun. Arad, situat în UAT Arad.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.

Cadrul natural existent nu oferă nimic din ceea ce ar putea fi pus în valoare prin acest proiect; relieful este plat, vegetație pitică, absență ape curgătoare.

3.4. Modernizarea circulației

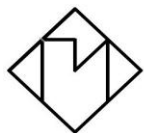
În zonă nu se va realiza doar racordul accesului nou propus la DJ682F.

3.4.1. Acces incintă propus

Accesul principal auto și pietonal în incintă se realizează din drumul județean DJ 682F, printr-un acces dedicat amplasat pe latura sudică a terenului, evidențiat în planșe. Profilul transversal al accesului este dimensionat la 9,00 m, compus din parte carosabilă de 7,00 m, trotuar pietonal de 1,00 m și pistă pentru biciclete de 1,00 m, asigurând desfășurarea în condiții de siguranță a circulațiilor auto, pietonale și velo, precum și accesul autospecialelor de intervenție.

Realizarea accesului se face prin instituirea unei servituți de trecere peste parcelele intermediare situate între DJ 682F și amplasament, identificate prin CF nr. 334251, 334246, 334260Arad, în vederea asigurării conectivității funcționale și legale la rețeaua rutieră publică.

Accesul principal preia fluxurile auto și face legătura directă cu zona de parcare și cu sistemul de circulații interioare, permițând distribuția facilă către toate zonele funcționale ale incintei.



3.4.2. Drumuri în incintă

În interiorul proprietății, circulația auto este organizată printr-un drum de incintă din piatră spartă compactată, cu traseu perimetral, care asigură deservirea tuturor construcțiilor și a funcțiunilor propuse.

Pe latura estică, acesta are o lățime constantă de 5,00 m, desfășurată pe direcția nord-sud. În zona accesului principal, platforma carosabilă se lărgeste pentru facilitarea manevrelor de întoarcere și staționare, fiind prevăzută și o zonă de parcare aferentă.

Soluția propusă asigură funcționarea corespunzătoare a circulațiilor interioare și un drenaj natural al apelor pluviale prin utilizarea unei îmbrăcămînți permeabile din piatră spartă.

Circulațiile pietonale se realizează în incintă pe traseele circulațiilor carosabile, asigurând accesul direct și sigur la clădiri și spațiile utilizate.

3.4.3. Parcaje

Parcarea autovehiculelor este asigurată în incintă, în zona accesului principal, prin locuri de parcare amenajate la sol, dimensionate conform normativelor în vigoare.

Reglementarea numărului de locuri de parcare va respecta prevederile **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Art. 18 Pentru construcțiile industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe minime:

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.

Art. 19 Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

Art. 20 În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obișnuite.
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m

Se propune realizarea unor locuri de parcare în imediata apropiere a accesului, astfel se propune un număr 25 locuri de parcare pentru autoturisme și 4 locuri de parcare pentru autobuze.

3.4.4. Spații verzi și plantate, spații agrement:

Conform HCLM 572/2022, pentru construcțiile industriale si de depozitare **spațiul verde** amenajat va fi de **minim 30%** din suprafața terenului.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.



Incinta reglementată, are suprafața de **29023,00 mp**, în aceasta se dorește realizarea următoarelor obiective având funcțiuni după cum urmează :

- **funcțiune principală : Maa** – mixtă agricolă și agrement.
- **funcțiune secundară: Ls** – locuință de serviciu,.
- **funcțiuni complementare: Cc**– căi de comunicație rutieră și pietonală, **Sp**- spații verzi în incintă, **TE** – dotări tehnico-edilitare.

3.5.1. Indicatori urbanistici propusi:

Procentul de ocupare a terenului (S_C/S_T)%	P.O.T. 0.00%	P.O.T. propus max. 20.00%
Coeficientul de utilizare a terenului (S_{CD}/S_T)	C.U.T. existent 0.00	C.U.T. max propus 0.60
Regim înălțime maxim:	P+2E	
Înălțime maximă:	H. max. cornișă 12,00 m.	H. max. coamă 15,00 m.
Spații verzi amenajate:	min. 30%	

3.5.2. Retrageri impuse:

Pe parcelă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa 03 – Reglementări urbanistice.

Vecinătățile incintei NU impun retrageri ale construcțiilor.

Retrageri impuse prin prezentul PUZ:

- *către frontul stradal* – nu se impune retragere,
- *către limita posterioară* – nu se impune retragere, se vor respecta interdicțiile impuse de zonele de protecție ale aeroportului Arad.
- *către limitele laterale* – **către est** se impune o retragere de 7 m pentru accesul autospecialelor de stingere incendii, iar **spre vest** se impune o retragere de min. 4,00m dar nu mai mică de $h/2$, iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a amenajărilor cu mobilier urban, a reclamelor și amenajărilor publicitare de diverse feluri, a împrejmuirilor, dotărilor tehnico-edilitare, și amenajărilor aferente căilor de comunicații.

La amplasarea construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor de securitate la incendiu și normelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor – conform Ordin 119/2014, cu completările și actualizările ulterioare.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,50m.

3.5.3. Parcelare:

Nu se impune nici o parcelare nouă

3.5.4. Sistemizarea pe verticală:



Nivelul terenului natural este cuprins între 105.07 NMN și 106.70NMN.

Lucrările de sistematizare verticală sunt necesare. În zona accesului pe parcela din drumul de beton este necesară o ridicare a cotei terenului sistematizat, corelat cu cota drumului existent.

3.5.5. Bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF08 - ZONA MIXTA	29023	100.00	5804.60	20.00
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - PLATFORMA PIATRA SPARTA, PADO	0	0.00	14511.50	50.00
ZF14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0	0.00	8706.90	30.00
TOTAL	29023.00	100.00	29023.00	100.00

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF10 - ZONA UNITATO AGRICOLE	0.00	0.00	29023.00	17.88
ZF03 - TERENURI AGRICOLE	130620.50	80.46	101597.50	62.58
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	1569.90	0.97	2490.30	1.53
ZF05 - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA	1660.10	1.02	1601.50	0.99
ZF17 - ZONA TERENURI NEPRODUCTIVE	14529.80	8.95	14064.70	8.66
ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT	13959.10	8.60	13562.40	8.35
TOTAL	162339.40	100.00	162339.40	100.00

3.5.6. Aspectul exterior al construcțiilor.

- Fațade.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale : tencuieli decorative din diverse materiale, placaje/ornamente aparente din diverse materiale, închideri din panouri metalice, tâmplării lemn, PVC sau metal.

- Acoperișuri.

Se vor realiza acoperișuri terasă sau învelitori cu șarpante din diverse materiale, acoperite cu panouri metalice/sandwich, membrane, țigle ceramice sau beton, tablă.

- Împrejmuiri.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelă, incinta studiată poate fi împrejmuită pe limita de proprietate. Înălțimea minimă a acesteia va fi de 2,50m și va fi realizată de preferință din materiale transparente.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Obiectivele propuse vor fi racordate la rețelele de utilități existente in zonă: alimentare cu energie electrică și implementare de soluție locală

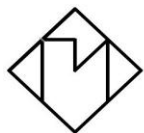
3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Se propune implementarea de solii locale – foraj apă din care se vor alimenta toate obiectivele propuse, și instalațiile de stingere incendii cu rezervele lor intangibile. Necesarul de apă potabilă pentru cabaline va fi asigurat din rezerva de apă propusă.

3.6.2. Canalizare menajeră:

Datorită lipsei afluenților se propune implementarea de soluții locale – rezervoare vidanjabile pentru fiecare clădire în parte, iar pentru grajdul de cabaline se propune realizarea uni platforme de dejecții și bazinul purin aferent ei.

Rețeaua de canalizare din incintă, numărul și gabaritul rezervoarelor vidanjabile, vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PT.



3.6.3. Canalizare pluvială:

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incinta sau înmagazinate în bazine de retenție, după caz, urmând a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi.

Apele pluviale colectate de pe circulațiile carosabile și zonele de parcare, nu va fi nevoie de colectarea lor deoarece sunt realizate din piatră spartă și vor fi dirijate gravitațional spre zonele verzi.

Soluția tehnică și proiectul acestor rețele vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTh.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune bransarea la rețeaua de medie tensiune din vecinătatea limitei sudice, prin intermediul unui post trafo, amplasat la limita frontului stradal, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare.

3.6.5. Asigurarea cu servicii de telecomunicații

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii noi (internet, transfer date, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestați care dețin rețelele existente în zonă.

3.6.6. Alimentarea cu energie termică

Alimentarea cu energie termică va fi asigurată pe fiecare corp de clădire în parte (daca este nevoie), prin utilizarea de soluții locale ce vor utiliza combustibili lichizi, solizi, gaz natural sau energie electrică în funcție de necesități.

3.6.7. Alimentarea cu gaze

Nu e cazul.

3.6.8. Gospodărirea deșeurilor menajere

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate într-un spațiu special amenajat. Serviciul de colectare centralizată și transport a gunoierului menajer va fi concesionat unei firme specializate.

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;

legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

3.7. Protecția mediului

Pe acest amplasament se dorește reglementarea unei zone mixte agricole și de agrement.

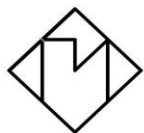
Pentru zona studiată, preconizarea problemelor de mediu conform criteriilor stabilite prin *Anexa 1 la Hotărârea nr. 1076/2004*, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe vizează următoarele aspecte:

1. Caracteristicile planului.

a. Prin planul de urbanism elaborat se creează cadrul dezvoltării zonei studiate;

amplasamentul în studiu se află în intravilanul localității.

b. Planul de urbanism se integrează în planurile existente în zonă, prin completarea



- acestora, având în vedere tipul de funcțiuni propuse, conform celor expuse la punctul a);
- c. În privința dezvoltării durabile a zonei, planul are importanță întrucât vine în sprijinul extinderii pe termen lung a suprafețelor construite și a spațiilor verzi amenajate și de protecție;
 - d. Probleme de mediu relevante - Se va avea în vedere, în acest sens, gestionarea corespunzătoare a deșeurilor menajere, a apelor menajere și pluviale, amenajarea de spații verzi;
 - e. Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu:
 - deșeurile menajere vor fi colectate în europubele și gestionate de către o firmă specializată;
 - 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; legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.
 - apele menajere vor fi colectate în rezervoare vidanjabile dimensionate corespunzător și amplasate în incinta reglementată.
 - apele pluviale colectate de pe suprafața acoperișurilor vor fi colectate în jgheaburi și, prin intermediul burlanelor și a rigolelor vor fi dirijate spre spațiul verde din incintă, fiind considerate convențional curate sau se vor colecta în bazine de retenție urmând a fi utilizate pentru irigarea spațiilor verzi din incintă.
 - apele pluviale colectate de pe circulațiile carosabile și zonele de parcare, nu va fi nevoie de colectarea lor deoarece sunt realizate din piatră spartă și vor fi dirijate gravitațional spre zonele verzi.
 - vor fi amenajate spații verzi, un minim de 30% în interiorul parcelelor.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare aferente instalațiilor tehnologice utilizate în posibile activități ce se vor desfășura pe teritoriul incintei reglementate (emisii, deversări, zgomote) se va face prin următoarele:

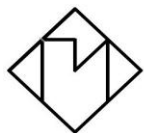
- resturile menajere vor fi colectate în europubele;
- cantitățile de ulei mineral vechi rezultate în urma schimbării dacă este cazul vor fi stocate în recipiente speciale și în locuri special amenajate (container-magazie), ulterior predate firmelor autorizate în eliminarea deșeurilor.
- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: nu sunt efecte
- b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul
- c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul
- d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu: nu este cazul
- e) mărimea și spațialitatea efectelor: nu este cazul
- f) valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat: nu este cazul, au fost propuse spații verzi și perdele de protecție.
- g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau național: nu este cazul

Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu posibile efecte negative pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

În urma analizei efectelor produse de realizarea prezentului P.U.Z. rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

3.8.1. Cutremure de pământ



a. Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT – procent de ocupare a terenurilor), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanțele minime obligatorii dintre construcții, terenurile non aedificandi;

P.O.T. maxim propus = 20,00%

Distanțele dintre clădiri învecinate (aici nu intră clădirile alipite) și dintre acestea și limita de proprietate vor respecta prevederile Codului Civil, între clădiri se recomandă păstrarea unei distanțe minime de $h/2$.

Regimul de înălțime maxim admis este de P+2E.

Structura de rezistență a viitoarelor clădiri și sistemul de fundare vor fi detaliate la faza DTAC/PTh. Se recomandă folosirea unui sistem durabil, care să respecte prevederile legilor în vigoare.

b. Precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată.

Structura de rezistență a clădirilor va fi proiectată la faza D.T.A.C. și executată conform normativelor românești în vigoare pentru zona de seismicitate specifică județului Arad, și anume cod de proiectare seismică P 100/2013.

3.8.2. Inundații

a. Delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;

Nu este cazul.

b. Definirea mijloacelor de protecție și a lucrărilor hidroedilitare necesare pentru completarea, întreținerea și redimensionarea rețelelor existente;

Nu este cazul.

c. Măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire;

Nu este cazul.

d. Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de inundabilitate (sistem constructiv, regim maxim de înălțime, POT);

Nu este cazul.

e. Alte reglementări privind redimensionarea rețelelor hidroedilitare, îndigui, taluzuri, regularizarea cursurilor de apă;

Nu este cazul.

f. Precizarea funcțiunilor interzise în zonele de risc la inundații.

Nu este cazul.

3.8.3. Alunecări de teren

a. Delimitarea zonelor expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;

Nu este cazul.

b. Delimitarea zonelor expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare;

Nu este cazul.

c. Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor sistem constructiv, regim maxim de înălțime admisă, poziționarea constructivă în raport cu curbele de nivel, POT;

Nu este cazul.

d. Definirea mijloacelor de stabilizare a terenurilor (plantări, ranforsări);



Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

e. *Microzonarea de criterii de securitate pe baza studiilor geotehnice și hidrogeologice.*

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

3.8.4. Situaire amplasament în raport cu situri/monumente istorice din repertoriul arheologic național

În acest sens se va obține avizul/acordul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Cultural a Jud. Arad.

3.8.5. Date generale privind apărarea împotriva incendiilor

Numărul compartimentelor de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC+PTh.

Riscul de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC+PTh.

Echiparea și dotarea cu sisteme de protecție la incendiu: se va asigura necesarul de apă pentru stingerea incendiilor – de la forajele propuse pe amplasament.

Măsuri de protecție civilă: Nu este cazul.

Numărul maxim de persoane sau animale: Se estimează un număr maxim / zi de: 60 de persoane.

Capacități de depozitare sau adăpostire: Nu este cazul

Caracteristici ale proceselor tehnologice și cantități de substanțe periculoase: Nu este cazul.

Numărul de adăposturi proiectate/suprafața totală/capacitate: Nu este cazul.

Date constructive: Nu este cazul.

Dotarea adăpostului de protecție civilă: Nu este cazul.

3.9. Obiective de utilitate publică

Sunt reprezentate de profilul stradal realizat pentru asigurarea accesului până la incintă, care se va putea realiza prin drept de servitute, solicitat CF-urilor identificate prin CF 334251, 334246, 334260 și care va rămâne în proprietate publică.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse în incintă vor contribui la dezvoltarea economică continuă a arealului. Din punct de vedere social, reglementarea urbanistică a terenurilor va conduce la o mai bună valorificare a acestora, datorită posibilității edificării de construcții.

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