



**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. 307/2025  
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

## **FOAIE DE CAPĂT**

<b>Denumire proiect:</b>	<b>P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ PRESTĂRI SERVICII, COMERȚ ȘI DEPOZITARE</b>
<b>Beneficiar:</b>	<b>S.C. AUTO GROUP S.R.L.</b>
<b>Amplasament:</b>	<b>MUN. ARAD, INTRAVILAN, CF NR. 340518, 340484, 340498, 367921, 367918, 367916-ARAD, JUD. ARAD</b>
<b>Fază:</b>	<b>P.U.Z. ȘI R.L.U.</b>
<b>Nr. proiect:</b>	<b>307/2025</b>
<b>Elaborator:</b>	<b>S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411</b>



**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. 307/2025  
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

## **BORDEROU**

CERERE

FOAIE DE CAPĂT

BORDEORU

CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1697/20.10.2025

EXTRAS C.F. 340518, 340484, 340498, 367921, 367918, 367916- Arad

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

AVIZE, STUDII DE FUNDAMENTARE

### **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

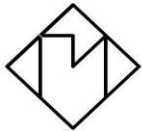
A-02 SITUAȚIA EXISTENTĂ

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	<b>P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI DEPOZITARE</b>
AMPLASAMENT	intravilan, mun. Arad, jud. Arad, C.F. 340518, 340484, 340498, 367921, 367918, 367916- Arad.
BENEFICIAR	<b>S.C. AUTO GROUP S.R.L.</b>
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	307/2025
FAZA	<b>P.U.Z. ȘI R.L.U.</b>

#### 1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la solicitarea beneficiarilor în vederea reglementării unei zone cu funcțiune principală de **servicii, comerț și depozitare**, și funcțiuni complementare – dotări tehnico-edilitare, căi de comunicații, spații verzi, parcări etc.

Descriere lucrărilor : În incintă se dorește schimbarea destinației construcțiilor existente, din unitati agricole în: servicii, comerț și depozitare, și edificarea în continuare a incintei cu construcții noi, amenajarea platformelor carosabile, a parcărilor și a spațiilor verzi, dotarea cu utilități a tuturor obiectivelor propuse, reglementarea accesului în incintă și realizarea a două accese noi, mărirea profilului stradal al drumului din care se vor realiza accesele noi prin cedarea unei porțiuni de teren parcelei de drum.

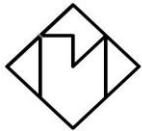
**Incinta reglementată**, are suprafața de **86 380,00 mp**, este situată în intravilan U.A.T. Arad conform PUG. Este amplasată în partea de nord – vest a municipiului, în apropiere de cartierul Grădiște, la est de E 671 și vest de DN7 .

Incinta este compusă din patru parcele, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr.	nr. C.F.	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Proprietar:
1	340518	12200	arabil, intravilan	SC AUTO GROUP CMB SRL
2	340484	16600	arabil, intravilan	SC AUTO GROUP CMB SRL
3	340498	33000	fâneață, intravilan	SC AUTO GROUP CMB SRL
4	367921	249	altele, intravilan	SC AUTO GROUP CMB SRL
5	367918	832	arabil, intravilan	SC AUTO GROUP CMB SRL
6	367916	23499	arabil, intravilan	SC AUTO GROUP CMB SRL
<b>TOTAL</b>		<b>86380</b>		

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1697/20.10.2025** și **Avizul de oportunitate nr. 57 din 04.12.2025**, eliberate de Primăria Municipiului Arad.

Incinta reglementată este în **intravilanul** mun. Arad, cat. de folosință: **curți construcții**, situată în UAT Arad – zona sere.



Funcțiunea dominantă a zonei: **unități agricole**, cu clădiri utilizate pentru servicii, comerț, producție și depozitare.

Prin această documentație se stabilesc funcțiunea zonei, condițiile de amplasare, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul maxim de înălțime, înălțimea maximă admisă, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

Pentru identificarea investitiei s-a studiat o zonă de **335504,10 mp** care să cuprindă toate vecinatatile 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 SC L&D MEDIU CONSULTING SRL – Iovescu Daniel Ioan

- Studiu Geotehnic – în curs de execuție
- Certificat de urbanism nr. 1697/20.10.2025
- Aviz de oportunitate nr. 57/04.12.2025
- 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.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în zona de nord-est a acestuia, în zona Sere, în apropiere de cartierul Grădiște, la est de E 671 și vest de DN7.

Incinta studiată este înconjurată de terenuri aflate în intravilan având funcțiunea de unități agricole. Construcțiile existente din această zonă sunt actualmente utilizate ca unități pentru prestări servicii, comerț, producție și depozitare.



Terenurile învecinate cu incinta sunt libere de construcții și au categoria de folosința arabil în intravilan, iar pe cel situat la Sud-est de incintă, este în curs de elaborare un PUZ – “ZONĂ PRESTĂRI SERVICII, COMERȚ, DEPOZITARE”, identificat prin A.O. 57 din 04.12.2025, beneficiar: S.C. AUTO GROUP CMB S.R.L. elaborator Arh. Mircea Șoima (identic cu documentația prezentă).

## 2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în zona de nord-est a acestuia, în zona Sere, în apropiere de cartierul Grădiște, la est de E 671 și vest de DN7.

Vecinătățile incintei sunt:

- **Nord - est:** drum de beton, teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 340439 Arad.
- **Sud - est:** terenuri proprietate privată, identificate prin CF nr. 3367921, 367918 Arad
- **Sud - vest:** terenuri proprietate privată, identificate prin CF nr. 340565, 340550, 340526 Arad.
- **Nord - vest:** teren proprietate privată, identificată prin CF nr. 340595, 340592, 340593, 340594 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 E671 – Calea Zimandului, situat în partea de nord - vest de incintă, drum cu îmbrăcăminte asfaltică, dublu sens cu două benzi pe sens, aflat la o distanță de 1,02 km de incintă, drum ce, prin intermediul Str. Cornel Minișan (CF 340439-Arad) reprezintă calea principală de acces spre incinta reglementată (este reprezentată de drumul betonat aflat la nord- est de incintă). O a doua arteră majoră de circulație zin zonă este reprezentată de Drumul Național - DN7 – drum de centură, aflat la nord – est de incintă, la o distanță de 650 m, drum cu îmbrăcăminte asfaltică, dublu sens cu o bandă pe sens. Conform PUG în curs de elaborare, se propune o intersecție cu centura, și un drum de legătură, ce va putea reprezta o a doua posibilitate de acces spre incinta reglementată.

#### Acces existent

În prezent nu există accese auto amenajate în incintă, cele existente sunt doar pietonale, care se continuă cu alei betonate.

### 2.4.2. Circulația feroviară

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la o distanță de 1.64 km la sud 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 terenurile studiate nu sunt 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 redimensionării acceselor din drumul betonat existent la nord, sud și vest, pentru trafic greu, cu lățime acces de 12 m.

- asigurarea unui profil stradal de 12 m (din ax 6 m stânga/dreapta) pentru drumul betonat situat la nord, prin cedarea către proprietarul drumului a unei fâșii de teren necesară asigurării profilului stabilit, cu destinația drum.

### *RETELE EDILITARE*

- necesitatea asigurării cu utilități a tuturor obiectivelor propuse, prin extinderea de rețele și bransamente pentru utilitățile existente în zonă, și prin soluții locale pentru cele inexistente.

## **2.7. Echiparea tehnico-edilitară**

Incinta studiată nu este bransată la nici o rețea.

Zona va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare prin extinderea și bransarea la rețelele existente, și prin implementarea de soluții locale pentru celelalte dotări necesare.

Rețelele edilitare se vor executa de preferință în varianta de amplasare subterană.

### **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**

În prezent există o rețea de alimentare cu energie electrică LEA 20 kW situată la 145,80 nord de incintă..

### **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 nu s-au identificat rețele de telecomunicații.

## **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 arboricola.

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, în zona Sere.

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 și realizare de drumuri noi.

### **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. Realizarea investiției va contribui la completarea ocupării cu construcții a unei zone cu potențial de dezvoltare, datorită vecinătății cu căi de comunicații majore.

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, astfel a fost eliberat documentul, pentru **etapa I de informare nr. ad. 96425, 101720/A5/04.12.2025.**

## **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 fundamentare:

- Ridicarea topografică executată de SC L&D MEDIU CONSULTING SRL, Iovescu Daniel Ioan, 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 vederea modernizării circulației din zonă, este necesară asigurarea unui profil stradal de 12 m (din ax 6 m stânga/dreapta) pentru drumul betonat identificat prin CF nr. 340439 Arad, atât porțiunea



aflată la nord - est de parcela cu CF nr. 367918 Arad, și la sud – vest de parcelele identificate prin CF nr. 340518, 340484 Arad, astfel suprafața din parcele ce se va suprapune cu mărirea profilului stradal va fi cedată domeniului public. Astfel, cu profil stradal de 12 m, se va putea asigura un carosabil dublu sens cu lățime de 7m, (3,5m/sens), cu spații verzi de aliniament și trotuare pe ambele părți.

Prin planul urbanistic general se propune ca fâșia de drum, din parcela identificată prin CF nr. 340439, aflată la nord - vest de parcelele cu CF nr . 340518, 340484 Arad, sa fie modernizat cu un profil stradal de 18,00m drum de categoria III 2b, iar terenul din incinta studiată ce se suprapune cu porțiunea de drum modernizată va fi cedat domeniului public.

Se propune realizarea unui drum paralel cu limita laterală din dreapta a parcelei cu CF nr. 340498 Arad, cu profil stradal de 12,00m, iar pe parcela din incinta reglementată va fi aplatată o porțiune de 9,50m. Drumul își va schimba direcția de mers spre stânga, apoi va exista posibilitatea traversării canalului existent până pe parcela cu CF nr. 308910 Livada, car are un acces realizat din DN7.

În urma măririi profilului stradal – 12,00m, vor exista porțiuni din incinta studiată care se vor suprapune cu acesta, LOT 8, LOT 9, LOT 10, LOT 11 care vor fi cedate domeniului public în vederea modernizării.

#### **3.4.1. Acces incintă propus**

Se propune realizarea unor accese auto și pietonale, pe fiecare parcelă propusă. Dimensiunea fiecărui acces se va realiza pentru trafic greu, lățime profil acces 12 m și racord cu carosabilul prin intermediul unor arce de cerc cu rază de minim 12 m.

#### **3.4.2. Drumuri în incintă**

Incinta nu deține drumuri, doar alei pietonale.

În incintă se propune o singură stradă pe parcela identificată cu CF nr. 340498 Arad, se propune reabilitarea, unde este cazul, prin suprabetonare și amenajarea platformei pentru circulații carosabile, parcaje și alei pietonale prin marcaje și lărgirea profilului stradal..

#### **3.4.3. Parcaje**

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

*e) Sedii de birouri.*

*(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:*

*- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;*

*- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);*

*- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.*

*(3) Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform alin. (2), după cum urmează:*

*- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;*

*- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.*

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

*a) Comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică. Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de*



agrement – a căror amplasare este permisă la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

b) Servicii. Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit și amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale;

c) Autoservice. Amplasament: la limita zonei industriale. Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafa și zonele de afluență a publicului. (2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

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 %.

e) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 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);

- 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.

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



### 3.4.4. Spații verzi și plantate, spații agrement:

Necesarul de spații verzi amenajate conform HG 525/1996, respectiv HCLM 572/2022, pentru construcțiile de prestări servicii și comerț spațiul verde amenajat va fi de minim 15% din suprafața terenului.

Pentru construcțiile industriale și de depozitare spațiul verde amenajat va fi de minim 20% din suprafața terenului.

Se ia în calcul situația cu cea mai mare pondere de spații verzi raportate la funcțiunea propusă, și anume: **spațiul verde** amenajat va fi de **minim 20%** din suprafața terenului.

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

Incinta reglementată, are suprafața de **33425,00 mp**, în aceasta se dorește realizarea următoarelor obiective având funcțiuni după cum urmează :

- **funcțiune principală : IS-D** – unități prestări servicii, comerț, și depozitare.
- **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 ( $S_C/S_T$ )%	<b>P.O.T. existent</b> <b>0,00%</b>	<b>P.O.T. propus max.</b> <b>50,00%</b>
Coeficientul de utilizare a terenului ( $S_{CD}/S_T$ )	<b>C.U.T. existent</b> <b>0,00</b>	<b>C.U.T. max propus</b> <b>1,20</b>
Regim înălțime maxim:	<b>P+2E</b>	
Înălțime maximă:	<b>H. max. cornișă</b> <b>12,00 m.</b>	<b>H. max. coamă</b> <b>15,00 m.</b>
Spații verzi amenajate:	<b>min. 20%</b>	

#### 3.5.2. Retrageri impuse:

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

##### Vecinătățile incintei impun următoarele retrageri:

- **2,50m** din marginea taluzului superior al canalului.

Se propun următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limitele de proprietate:

- *către frontul stradal* – nu se impune nici o retragere față de limita frontului stradal, pentru nici un lot.  
*către limita posterioară* – se impune o retragere de min 3,0 dar nu mai puțin de h/2 pentru loturile 1- 6, iar pentru LOT 7 se impune respectarea codului Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere la o distanță mai mică de 2,00m.
- *către limitele laterale* –
  - LOT 1.** – către limita laterală dreaptă nu se impune nici o retragere
    - către limita laterală din stânga se impune o retragere de min. 3,00m dar nu mai puțin de h/2
  - LOT 2.** - către limita laterală din dreapta de min. 9,00m.



- către limita laterală din stânga se impune o retragere de min. 3,00m dar nu mai puțin de h/2

**LOT 3.** - către limita laterală din dreapta se vor respecta prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere la o distanță de mai mică de 2,00m.

- către limita laterală din stânga se impune o retragere de min. 3,00m dar nu mai puțin de h/2.

**LOT 4** - către limita laterală din stânga se vor respecta prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere la o distanță mai mică de 2,00m.

- către limita laterală din dreapta se impune o retragere de min. 3,00m dar nu mai puțin de h/2

**LOT 5 - 6** - către limita laterală din stânga lot 5, respectiv dreapta lot 6, se impune o retragere de min. 3,00m da nu mai puțin de h/2.

- între cele două parcele se impune respectarea prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere la o distanță mai mică de 2,00m.

**LOT 7** – se impune respectarea prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere la o distanță mai mică de 2,00m

Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a amenajărilor cu mobilier urban, a reclamelor și amenajărilor publicitare de diverse feluri, a împrejurimilor, 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 însoririi 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 împrejurimii va fi de 2,50m.

### **3.5.3. Parcelare:**

În vederea modernizării circulației în zonă, se va ceda domeniului public fâșii de teren după cum urmează :

- **lot 1** – o fâșie aflată în partea de nord – est a parcelei, cu lățime variabilă.

- **lot 2** – trei fâșii de teren din partea de nord – vest – 7.30m lățime, sud – est – 3.10m lățime, sud – vest – 4,2m lățime.

- **lot 3** – două fâșii de teren din partea de nord – vest – 7.40m lățime, sud – est – 4.40m lățime,

- **lot 4** – două fâșii de teren din partea de nord – vest – 7.10m lățime care spre partea de nord va fi de 10,60m., și o porțiune de 26,30m, din partea de sud – est – 4.40m lățime

- **lot 5** – două fâșii de teren din partea de sud – vest – 9.50m lățime, pe lungimea de 225,00m, și spre partea de est, la schimbarea direcției de mers spre stânga, se va ceda o suprafață de 756,00mp.

Se permite modificarea parcelării incintei, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil, a Regulamentului General de Urbanism și a Normelor de Protecție și Securitate la Incendiu, în ceea ce privește dimensiunile, accesul la acestea și distanțele între clădiri. În cazul unei alte parcelări decât cea propusă prin planșele anexe prezentei documentații, se va păstra zona edificabilă marcată pe planșa Reglementări urbanistice, POT, CUT, regimul de înălțime și înălțimea maximă, se va asigura acces auto, pietonal direct sau prin servitute, racord la utilitățile necesare și se vor respecta prevederile



Codului Civil privind amplasarea golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

### 3.5.4. Sistemizarea pe verticală:

Nivelul terenului natural este cuprins între 110.03 NMN și 111.28 NMN.

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

### 3.5.5. Bilanț teritorial:

BILANȚ TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF08 - ZONA MIXTA - COMERT SI SERVICII, DEPOZITARE	86380	100.00	43190.00	50.00
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - PLATFORMA, PODET	0	0.00	25914.00	30.00
ZF14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0	0.00	17276.00	20.00
<b>TOTAL</b>	<b>86380.00</b>	<b>100.00</b>	<b>86380.00</b>	<b>100.00</b>

BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATA				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII, DEPOZITARE	0.00	0.00	77351.10	23.06
ZF03 - TERENURI AGRICOLE	312485.90	93.14	225621.90	67.25
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	5398.80	1.61	13690.90	4.08
ZF05 - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA	14116.10	4.21	15336.90	4.57
ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT	3503.30	1.04	3503.30	1.04
<b>TOTAL</b>	<b>335504.10</b>	<b>100.00</b>	<b>335504.10</b>	<b>100.00</b>

### 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, tigle ceramica sau beton.

- 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.

#### 3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru asigurarea necesarului de apă folosită în scop igienico-sanitar cât și pentru rezervele de apă pentru stingerea incendiilor se propune realizarea unui foraj de la care se va asigura alimentarea cu apă a tuturor obiectivelor.

Realizarea forajului și a rețelilor de alimentare cu apă a tuturor obiectivelor vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTh.



### **3.6.2. Canalizare menajeră:**

Apele uzate fecaloid-menajere provenite de la obiectivele propuse pe amplasament se vor colecta în bazine vidanjabile.

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

### **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 platformele din incintă vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi și epurate pentru a respecta NTPA-001, după care vor fi înmagazinate în bazine de retenție și utilizate la irigatul spațiilor verzi din incintă.

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 prelungirea rețelei existente la nord de incintă și racordarea noilor obiective la acesta, sau orice altă soluție ce respectă prevederile și normativele în vigoare. Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic și pentru execuția racordului propus, beneficiarul se va adresa detinatorilor de rețele din zonă. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a fișelor tehnologice 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 (dacă 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**

În prezent, în zonă nu s-a identificat rețeaua de distribuție gaze naturale.

### **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 gunoiului 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 pentru servicii, comerț și depozitare.

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 drumurile și platformele carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care vor fi înmagazinate în bazine de retenție.
    - vor fi amenajate spații verzi, un minim de 20% 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 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 protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: nu este cazul
- Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu 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 = 50,00%

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, îndiguiri, 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 neccesaru 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 portiunea de teren ce se va ceda în vederea modernizării drumului identificat prin CF nr. 340439 – Arad și modernizarea accesului din acesta pe amplasamentul studiat.

## **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 <b>S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.</b>	Coordonator <b>Arh. Mircea ȘOIMA</b>