

Vol.
1**MEMORIU DE PREZENTARE**

Elaborat în conformitate cu reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

1. INTRODUCERE.....	1
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	1
1.2. Obiectul P.U.Z.	1
1.3. Surse de documentare	2
2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	3
2.1. Evoluția zonei	3
2.2. Încadrarea în localitate	3
2.3. Elemente ale cadrului natural	3
2.4. Circulația	4
2.5. Ocuparea terenurilor	4
2.6. Echipare edilitară	5
2.7. Probleme de mediu.....	5
2.8. Opțiuni ale populației	5
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	6
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	6
3.2. Prevederi ale P.U.G.	6
3.3. Valorificarea cadrului natural.....	6
3.4. Modernizarea circulației.....	6
3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici	7
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	9
3.7. Protecția mediului	10
3.8. Obiective de utilitate publică	12
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	12

1. INTRODUCERE**1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumire proiect:	„Construire poligon de tragere”
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Amplasament:	EXTRAVILAN Mun. Arad, jud. Arad CF nr. 330173 Arad
Beneficiar:	DRAGOȘ Radu și DRAGOȘ Ramona-Elena
Proiectant general:	S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L., R.U.R.: Balogh Doriana
Număr contract:	625/2025

1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

P.U.Z. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Modificarea P.U.Z. aprobat se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la P.U.Z. inițial.

La solicitarea beneficiarilor DRAGOȘ Radu și DRAGOȘ Ramona-Elena, **obiectul documentației de față îl constituie introducerea în intravilan și reglementarea din punct de vedere urbanistic**, în vederea dezvoltării unei zone pentru servicii, sport și agrement, pe amplasamentul situat în extravilanul UAT Arad, în partea de vest a str. Câmpul Albinelor, identificat după cum urmează:

nr. crt.	C.F. nr. (Arad)	Supraf. (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	Categ. teren cf. C.F.	Adresa
1	330173	36.038	DRAGOȘ Radu și DRAGOȘ Ramona-Elena	extravilan	arabil	-
	TOTAL	36.038				

În extrasul de carte funciară nu există înscrieri privitoare la sarcini.

Documentația are la bază **certificatul de urbanism nr. 1022/30.06.2025 și avizul de oportunitate nr. 51/26.11.2025** emise de Primarul Municipiului Arad.

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la introducerea în intravilan, reglementarea din punct de vedere urbanistic și rezolvarea disfuncționalităților privind asigurarea accesului și echiparea tehnico-edilitară a zonei. Se vor stabili astfel indicatorii urbanistici, retragerile, regimul de înălțime, aspectul arhitectural etc., asigurarea și amenajarea acceselor și dotările tehnico-edilitare.

În momentul de față, **zona propusă spre reglementare se prezintă sub forma unei singure parcele**, situată în extravilan conform PUG Arad.

Intenția inițiatorilor/beneficiarilor este de a reglementa această zonă pentru dezvoltarea unei zone pentru servicii, sport și agrement, respectiv construirea unor clădiri pentru servicii (recepție, poligon indoor, birouri administrative, sală de curs, toalete, etc.), terenuri de sport închise/deschise (fotbal, tenis, volley etc.) și amenajări specifice pentru un poligon de tragere în aer liber, respectiv sistematizarea terenului cu valuri de pământ și închideri perimetrale astfel încât să se asigure condițiile de siguranță conform normelor în vigoare pentru a desfășura această activitate.

Pe amplasament se vor edifica clădiri care să adăpostească funcțiuni destinate serviciilor de sport și agrement, și alte funcțiuni complementare precum spații administrative și de pază, spații verzi amenajate, parcuri de incintă, platforme carosabile și pietonale de incintă, amenajări tehnico-edilitare pentru asigurarea energiei electrice, apei potabile, evacuării apelor uzate, iluminatului de incintă și amenajarea accesului în incintă din str. Câmpul Albinelor.

Pentru amplasamentul care face obiectul prezentei documentații se va asigura amenajarea accesului, platforme carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, dotări tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, iluminat de incintă) astfel încât să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

În zona studiată intervențiile urbanistice propuse se vor referi la amenajarea accesului carosabil din str. Câmpul Albinelor, și la extinderea rețelelor tehnico-edilitare din proximitate, după caz.

1.3. Surse de documentare

- PUG Arad - H.C.L.M. nr. 669/15.12.2023 privind aprobarea soluției preliminare a Planului Urbanistic General al Municipiului Arad
- Certificatul de urbanism nr. 1022/30.06.2025;
- Avizul de oportunitate nr. 51/26.11.2025

- Ridicarea topografică realizată în sistem Stereo 70 pentru zona propusă spre reglementare și zona studiată;
- Studiul geotehnic;

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Incinta propusă spre reglementare se află în extravilanul UAT Arad, la circa 250 m sud de intersecția dintre drumul național-european DN7-E68 Nădlac-Arad cu drumul național DN 7B, la circa 150 m sud de Hotelul "Hanul de la Răscruce" și în partea de est a străzii Câmpul Albinelor. Incinta este liberă de construcții.

În zonele din vecinătate fondul construit este reprezentat de clădiri pentru servicii grupate în trup izolat adiacent DN7, în partea de nord-est a amplasamentului vizat – Hotelul Hanul de la răscruce, benzinăria Petrom – iar în partea de sud-vest sunt grupate într-un trup izolat clădiri destinate unităților agricole.

Prin PUG aflat în elaborare, a cărui soluție preliminară a fost aprobată prin HCLM nr. 669/15.12.2023, zona vizată de prezenta documentație nu a fost încadrată în intravilanul Municipiului Arad. Drept urmare, având în vedere cele prezentate mai sus, propunerile prezentei documentații nu intră în conflict nici cu propunerile viitorului PUG Arad și nici cu zonele funcționale din proximitate.

2.2. Încadrarea în localitate

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este amplasat în vestul municipiului Arad, la circa 250 m sud de intersecția dintre drumul național-european DN7-E68 Nădlac-Arad cu drumul național DN 7B, prezentând front stradal la str. Câmpul Albinelor.

Zona studiată nu intră sub incidența zonelor de protecție ale vreunor drumuri județene sau naționale, **limita de proprietate nordică a amplasamentului fiind situată la o distanță de 228 m ... 376 m față de limita cadastrală aferentă drumului național-european DN7-E68 Nădlac-Arad.**

Incinta reglementată este **traversată de o linie electrică aeriană, aproximativ paralel cu frontul stradal aferent str. Câmpul Albinelor, la o distanță de circa 16 ... 21 m. În momentul clarificării caracteristicilor LEA, se vor prevedea și respecta condițiile impuse de administratorul rețelei electrice.**

Incinta propusă spre reglementare este direct accesibilă din str. Câmpul Albinelor.

Zona propusă spre reglementare are următoarele vecinătăți:

Nord: - arabil în extravilan, proprietate persoane fizice – cad 330319;

Est: - drum de exploatare, proprietate Mun. Arad – cad 330511;

Sud: - arabil în extravilan, proprietate persoane fizice – cad 330182;

Vest: - ape stătătoare – HB500, proprietar neidentificat – cad 330261; neproductiv – N486/6, proprietar neidentificat – cad 330361; drum DR486/1 – str. Câmpul Albinelor, proprietate Mun. Arad – cad 330359;

Zona studiată în suprafață totală de 517.775 mp, este cea conform arealului indicat în piesele desenate și cuprinde zonele din vecinătate.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Geometria terenului este aproximativ dreptunghiulară, prezentând un front stradal către str. Câmpul Albinelor de circa 80,50 m și o adâncime de circa 444 m.

Incinta este orientată cu latura lungă pe direcția sud-vest – nord-est.

Profilul terenului este relativ plat, cotele de nivel oscilând între circa 103,48 NMN și 104,23 NMN, neregăsindu-se astfel particularități deosebite sau valorificabile din acest punct de vedere pe amplasament.

Geologia regiunii. Zona cercetată se încadrează în Depresiunea Panonica, care s-a format prin scufundarea unei suprafețe întinse în timpul neozoicului. Depresiunea Panonica este delimitată la est de Munții Apuseni, la sud-vest de Carpații Meridionali.

Prezenta în partea NE a eruptivului munților Varatec-Gutau-Oas-Vihorlat iar pe flancul NV a eruptivului munților Tokay-Bukkhegy, indică liniile de fractură de-a lungul cărora s-a prabusit marea unitate a Depresiunii Panonice.

Constructia geologica a Depresiunii Panonice este simpla fiind alcatuită din:

- Sarmatian izolat între Buzias si Lugoj
- Panonian cu meatian in baza, format din marne si nisipuri grosiere, pentian cu o grosime de 500 m format din argile, marne argiloase cenusii, nisipuri si dacian format din nisipuri micacee fine galbui cu intercalatii de argile si marne vinetii.
- Levantin format din pietrisuri marunte si nisipuri.

Cuaternarul este formatiunea superioara, ce se dispune peste panonian si este reprezentata prin: cuaternar inferior (pleistocen) format din depozite lacustre, loess si terase superioare si cuaternar superior (holocen) terase inferioare aluviuni si soluri.

Depozitele lacustre arata ca in cuaternarul inferior, apele lacului panonic ocupau inca o buna parte din suprafata Depresiunii Panonice.

Seismicitatea. Conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismica -partea I- prevederi de proiectare pentru cladiri” pentru cutremure având intervalul mediu de recurenta $IMR=225$ ani, amplasamentul se situeaza in zona cu valori ale perioadei de colt (control) a spectrului de raspuns de $T_c=0,7$ sec, coeficientului de seismicitate K_s (valori de virf a acceleratiei terenului a_g) corespunzandu-i o valoare de $a_g=0,15g$.

Conform SR 11100/1-93-„Zonarea seismica – macrozonarea teritoriului Romaniei” perimetrul se incadreaza in macrozona de intensitatea seismica 7_1 grade.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Clima. Conform CR114-2012 “Cod de proiectare. Evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor” zona se caracterizeaza prin: presiunea de referinta a vantului de $q_{ref}=0,4$ kPa.

Conf. indicativ CR113-2012 “Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor” zona este caracterizata prin -So.K=1,5 kN/m².

Adancimea de inghet conf. STAS 6054/77 – perimetrul cercetat se incadreaza la adâncimea de inghet de 0,70-0,80 m.

Încadrarea geotehnică conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii – NP 074/2022 – risc geotehnic redus, categoria geotehnică I.

Condiții de fundare. Fundarea se va realiza pe stratul de argila prăfoasă cafenie, vartoasa. Fundarea se va realiza la adancimea de: $D_f=-0,90$ m față de CTn. Presiunea conventionala ce se va lua in calcul conform STAS 3300/2-85 (NP112-2014) este de: $p_{conv}=240$ kPa.

Recomandăm ca pentru faza de proiectare PT să se realizeze un alt studiu geotehnic care să fie realizat pe amprente viitoarelor construcții.

2.4. Circulația

Accesul la incinta propusă spre reglementare se poate realiza direct din **str. Câmpul Albinelor**, stradă amenajată cu parte carosabilă până la finisaj asfaltic.

2.5. Ocuparea terenurilor

Fondul construit nu prezintă aspecte calitative deosebite, fiind reprezentat de clădiri pentru servicii grupate în trup izolat adiacent DN7, în partea de nord-est a amplasamentului vizat – Hotelul “Hanul de la Răscruce”, benzinăria Petrom – iar în partea de sud-vest sunt grupate într-un trup izolat clădiri destinate unităților agricole.

Compatibilitatea funcțiunilor din zonă este asigurată prin propunerea dezvoltării unei zone pentru servicii, sport și agrement. Aceasta nu intră în conflict nici cu propunerile viitorului PUG Arad și nici cu zonele funcționale din proximitate.

Încadrarea în zone protejate. Zona propusă spre reglementare:

- nu se află în vecinătatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se află în cadrul unei zone construite protejate, a vreunui monument clasificat sau a vreunui sit arheologic reperat.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine. Nu e cazul. Conform PUG Arad, zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren. Nu există ape curgătoare sau stătătoare în zonă care ar putea afecta sub vreo formă stabilitatea amplasamentului.

Alte zone de protecție și/sau de risc.

Zona propusă spre reglementare **nu se află** în vecinătatea obiectivelor din sectorul petrol sau gaze naturale, nu se află în zona de siguranță și protecție a căii ferate, a drumurilor județene sau naționale.

Zona propusă spre reglementare figurează în **zona de servitute aeronautică a Aeroportului Arad și este traversat de o linie electrică aeriană, aproximativ paralel cu frontul stradal aferent str. Câmpul Albinelor, la o distanță de circa 16 ... 21 m.** Se vor prevedea și respecta condițiile impuse de avizatori.

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul este traversat de o linie electrică aeriană, aproximativ paralel cu frontul stradal aferent str. Câmpul Albinelor, la o distanță de circa 16 ... 21 m. Se vor respecta condițiile impuse de administratorul rețelei.

Amplasamentul nu dispune de alte dotări tehnico-edilitare în imediata vecinătate. Apa menajeră, apa potabilă, canalizarea menajeră și pluvială se vor asigura prin soluții locale în conformitate cu normele de mediu și sănătate a populației.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Pe amplasament nu există construcții.

Relieful este relativ plan, nu prezintă particularități deosebite.

Flora regăsită pe amplasament este constituită din vegetație spontană joasă comună și caracteristică climei din zonă.

Fondul construit reprezentativ și dezvoltat în vecinătatea zonei este reprezentat de clădiri pentru servicii grupate în trup izolat adiacent DN7, în partea de nord-est a amplasamentului vizat – Hotelul "Hanul de la Răscruce", benzinăria Petrom – iar în partea de sud-vest sunt grupate într-un trup izolat clădiri destinate unităților agricole.

Prin implementarea propunerilor prezentei documentații se vor asigura opțiuni suplimentare pentru petrecerea timpului liber locuitorilor Mun. Arad.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. Conform Anexei 5 aferentă Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, Municipiul Arad:

- se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren.

Conform PUG Arad, zona studiată **nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.**

Nu există ape curgătoare sau stătătoare în zonă care ar putea afecta sub vreo formă stabilitatea amplasamentului.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție. Zona propusă spre reglementare:

- nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se află în cadrul unei zone construite protejate, a vreunui monument clasificat sau a vreunui sit arheologic reperat.

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Prezenta documentație de urbanism se realizează la inițiativa beneficiarilor DRAGOȘ Radu și DRAGOȘ Ramona-Elena, în scopul asigurării cadrului legal necesar pentru realizarea unei zone pentru servicii, sport și agrement.

Se vor parcurge etapele de informare și consultare a populației conform prevederilor Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului Local aprobat în acest sens.

Prin realizarea investiției propuse se va contribui la dezvoltarea fondului construit, la extinderea intravilanului Municipiului Arad și la diversificarea serviciilor oferite populației pentru petrecerea timpului liber.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază ca fiind oportună perspectiva beneficiarului de a reglementa această zonă, în contextul în care se propune o funcțiune care este în

concordanță cu prevederile PUG Arad și cu zonele funcționale din proximitate iar, totodată, această acțiune valorifică pe termen lung terenul vizat, atât în interesul inițiatorului cât și cel al autorității locale, prin contribuțiile la bugetul local și diversificarea serviciilor de agrement.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru zona vizată de prezenta documentație, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte.

Stabilitatea terenului în vederea edificării construcțiilor este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru amplasamentul studiat.

Prin prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent se urmărește:

- introducerea în intravilanul Municipiului Arad a amplasamentului, atribuindu-i-se caracteristicile unei zone pentru servicii, sport și agrement;
- instituirea restricțiilor ca urmare a zonelor de protecție impuse de dotările tehnico-edilitare existente în zonă;
- rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară (apă, canalizare, energie electrică);
- reglementarea accesului în incintă (din str. Câmpul Albinelor);
- reglementarea din punct de vedere urbanistic prin stabilirea retragerilor, indicatorilor urbanistici, înălțimilor maxime admise, aspectului arhitectural a zonei etc.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG Arad în vigoare și PUG Arad aflat în elaborare, amplasamentul este încadrat în extravilanul Municipiului Arad. Propunerile prezentei documentații nu contravin propunerilor viitorului PUG Arad.

Funcțiunea solicitată de investitori este în concordanță cu zonele funcționale ale trupurilor izolate din proximitate prevăzute prin PUG Arad, respectiv servicii în nord-est și unități agricole în sud-vest, pentru amplasamentul vizat urmărindu-se introducerea în intravilan și reglementarea urbanistică în vederea dezvoltării unei zone pentru servicii, sport și agrement.

Se vor stabili astfel indicatorii urbanistici, retragerile, regimul de înălțime, aspectul arhitectural etc., asigurarea și amenajarea acceselor și dotările tehnico-edilitare.

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiază de un cadru natural valoros și nu dispune de forme de relief care să poată fi valorificate.

Principala componentă a cadrului natural care poate fi fructificată este planeitatea terenului, ce permite organizarea optimă a teritoriului.

Amplasamentul studiat nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă, nu face parte dintr-o arie naturală protejată, nu dispune de potențial balnear sau turistic.

Stabilitatea terenului în vederea edificării construcțiilor este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru amplasamentul studiat.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct **din str. Câmpul Albinelor**, prin traversarea imobilului neproductiv identificat prin CF nr. 330361 Arad și a canalului identificat prin CF nr. 330361 Arad, situat adiacent incintei vizate, în partea de vest. Drept urmare, având în vedere prezența acestui canal între str. Câmpul Albinelor și terenurile situate în partea de est a străzii, după canal, lărgirea prospectului stradal al str. Câmpul Albinelor se poate realiza doar înspre partea de vest. Acest aspect se va rezolva odată cu dezvoltarea terenurilor situate pe partea vestică a str. Câmpul Albinelor.

În partea de est a amplasamentului, de-a lungul drumului de exploatare identificat prin CF nr. 330511 Arad, **se va rezerva o fâșie de teren cu o lățime de 4,00 m** (6,00 m din axul drumului de exploatare), **în suprafață de 323 mp, pentru asigurarea posibilității de lărgire a drumului de exploatare la un gabarit de 12 m prospect stradal**, într-o etapă ulterioară, când se va concretiza dezvoltarea tuturor terenurilor din vecinătate.

Va fi asigurat accesul autospecialelor de intervenție a pompierilor, ambulanței și a mașinilor serviciului de salubritate a municipiului.

Pentru zona reglementată se admite **un singur acces carosabil cu o lățime de minim 7,00 ml și maxim 10,00 ml** și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal aferent str. Câmpul Albinelor.

Accesul pietonal va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Amenajarea accesului corespunzător cu finisaj asfaltic din str. Câmpul Albinelor va fi asigurată și suportată pe cheltuiala dezvoltatorului privat.

Prin prezenta documentație **nu se propun exproprieri** pentru cauză de utilitate publică.

Parcaje. Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut minim conform Anexei nr. 5 Regulamentul General de Urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, și conform **HCLM Arad nr. 187/28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.**

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

Se va evita construirea de parări auto sub LEA 20 kV cf. NTE 003/04/00. Distanța minimă de apropiere între delimitarea care marchează parcare auto și proiecția pe orizontală a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviația maximă să fie mai mare de 1 m (aproximativ 5 m până la axul stâlpului) cf. NTE 003/04/00.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementează și detaliază permisiunile și restricțiile în ceea ce privește posibilitățile de edificare în zona P.U.Z.

Principalele funcțiuni propuse ale zonei. În cadrul incintei cu propuneri se identifică următoarele zone funcționale:

IS-SP – zonă servicii, sport și agrement (funcțiune dominantă), cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: clădiri pentru servicii (recepție, poligon indoor, birouri administrative, sală de curs, toalete, etc.), terenuri de sport închise/deschise (fotbal, tenis, volley etc.) și amenajări specifice pentru un poligon de tragere în aer liber, respectiv sistematizarea terenului cu valuri de pământ și închideri perimetrice astfel încât să se asigure condițiile de siguranță conform normelor în vigoare pentru a desfășura această activitate și funcțiunile complementare acestora: împrejurimi, spații administrative și de pază, spații verzi în proporție de min. 30% din suprafața parcelei, parări de incintă, platforme carosabile și pietonale de incintă, amenajări tehnico-edilitare pentru asigurarea energiei electrice, apei potabile, evacuării apelor uzate, iluminatului de incintă, amenajarea accesului din str. Câmpul Albinelor.

Utilizări permise cu condiții: în afara zonei de constructibilitate, cu respectarea prevederilor Codului Civil, sunt admise parări, amenajări pentru dotările tehnico-edilitare, iluminat de incintă și amenajarea spațiilor verzi.

Utilizări interzise: funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

POT max = 50,00 %; CUT max = 0,75

Regim de înălțime propus:

- **max. S/D+P+1E** pentru clădiri de servicii, sport și agrement
Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 11,00 m
- **Hmax. = 15,00 m** pentru amenajări și construcții de incintă pentru sport și agrement

Spații verzi și de agrement: minim 30% din suprafața parcelei cu respectarea prevederilor **HCLM Arad 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. Pe spațiile verzi de incintă se admite amplasarea dotărilor/echipamentelor tehnico-edilitare cu respectarea prevederilor Codului Civil. Este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

Parcaje: minim conform Anexei nr. 5 Regulamentul General de Urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, și conform **HCLM Arad nr. 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Se va evita construirea de parcuri auto sub LEA 20 kV cf. NTE 003/04/00. Distanța minimă de apropiere între delimitarea care marchează parcare auto și proiecția pe orizontală a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviația maximă să fie mai mare de 1 m (aproximativ 5 m până la axul stâlpului) cf. NTE 003/04/00.

Împrejmuiri: la frontul stradal și laterale – opace sau transparente cu **Hmax. împrejmuire = 2,00 m**. Se recomandă dublarea împrejurii cu gard viu. Aspectul exterior al împrejuririlor se supune aceluiași exigențe ca și în cazul clădirilor.

Regimul de aliniere **față de frontul stradal** (str. Câmpul Albinelor):

- clădirile pentru servicii, sport, agrement și alte clădiri cu funcțiuni admise **vor fi retrase cu minim 33,25 m și maxim 100,00 m** de la frontul stradal; se admite amenajarea parcarilor pe retragerea de la frontul stradal, cu respectarea condițiilor impuse de administratorul LEA.

Față de limita posterioară de proprietate (limita terenului după asigurarea rezervei de 4 m pentru lărgirea drumului de exploatare): clădirile vor fi **retrase minim 265 m**. Nu se consideră clădiri terenurile de sport cu închidere/anvelopă sezonieră (tip balon) și amenajările specifice pentru poligonul de tragere în aer liber, respectiv sistematizarea terenului cu valuri de pământ și închideri perimetrice suplimentare (de tip împrejmuire) astfel încât să se asigure condițiile de siguranță conform normelor în vigoare pentru a desfășura această activitate, acestea încadrându-se în categoria construcțiilor, și fiind admise la o retragere de min. 1,00 m.

Față de limitele laterale de proprietate: clădirile vor fi **retrase minim 1,00 m dar nu mai puțin de Hmax. clădire cu structură și anvelopă permanente/2, cu respectarea prevederilor Codului Civil**. Nu se consideră clădiri terenurile de sport cu închidere/anvelopă sezonieră (tip balon) și amenajările specifice pentru poligonul de tragere în aer liber, respectiv sistematizarea terenului cu valuri de pământ și închideri perimetrice suplimentare (de tip împrejmuire) astfel încât să se asigure condițiile de siguranță conform normelor în vigoare pentru a desfășura această activitate, acestea încadrându-se în categoria construcțiilor, și fiind admise la o retragere de min. 1,00 m.

Se admit mai multe clădiri pe aceeași parcelă. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

În afara zonei de construibilitate, cu respectarea prevederilor Codului Civil, sunt admise parcuri, amenajări pentru dotările tehnico-edilitare, iluminat de incintă și amenajarea spațiilor verzi.

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

Se admit clădiri atât cu acoperiș tip șarpantă cât și cu acoperiș tip terasă.

Nu se admit parcelări ulterioare ale incintei.

Se admite **un singur acces carosabil cu o lățime de minim 7,00 ml și maxim 10,00 ml** și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal aferent str. Câmpul Albinelor.

Accesul pietonal va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

și următoarele zone funcționale complementare zonei dominante:

Cc – zonă căi de comunicație rutieră (rezervă teren pentru lărgirea drumului de exploatare din est – 323 mp), cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: parte carosabilă, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spațiu verde de aliniament, accese auto și pietonale la parcele, după caz, când s-a concretizat dezvoltarea tuturor terenurilor din vecinătate;

Utilizări permise cu condiții: pe spațiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea unui acces carosabil în aceleași condiții ca cel din str. Câmpul Albinelor, când s-a concretizat dezvoltarea tuturor terenurilor din vecinătate.

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

Bilanțul teritorial de zonă comparativ:

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ - 517775 mp				
TEREN AFERENT	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN	457,735.00	88.40%	421,697.00	81.44%
ZONĂ SERVICII	12,242.00	2.36%	12,242.00	2.36%
ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE	15,262.00	2.95%	15,262.00	2.95%
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ	19,139.00	3.70%	19,462.00	3.76%
ZONĂ ÎMBUNĂȚIRI FUNCiare - CANALE	10,296.00	1.99%	10,296.00	1.99%
ZONE VERZI DE ALINIAMENT	3,101.00	0.60%	3,101.00	0.60%
ZONĂ MIXTĂ pentru SERVICII, SPORT și AGREMENT	0.00	0.00%	35,715.00	6.90%
TOTAL	517,775.00	100.00%	517,775.00	100.00%

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ - 36038 mp				
TEREN AFERENT	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUȘĂ	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN ARABIL ÎN EXTRAVILAN	36,038.00	100.00%	0.00	0.00%
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ (rezervă teren pentru lărgirea drumului de exploatare din est)	0.00	0.00%	323.00	0.90%
ZONĂ MIXTĂ pentru SERVICII, SPORT și AGREMENT	0.00	0.00%	35,715.00	99.10%
Subzona - Clădiri servicii, sport și agrement, clădiri administrative, pază - max.	0.00	0.00%	17,858.00	50.00%
Subzona - Căi de comunicație de incintă - alei, platforme și parcuri, inclusiv dotări tehnico-edilitare	0.00	0.00%	7,142.00	20.00%
Subzona - Spații verzi și de agrement amenajate de incintă - min.	0.00	0.00%	10,715.00	30.00%
TOTAL	36,038.00	0.00%	36,038.00	100.00%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul este traversat de o linie electrică aeriană, aproximativ paralel cu frontul stradal aferent str. Câmpul Albinelor, la o distanță de circa 16 ... 21 m. Se vor respecta condițiile impuse se administratorul rețelei.

Amplasamentul nu dispune de alte dotări tehnico-edilitare în imediata vecinătate. Apa menajeră, apa potabilă, canalizarea menajeră și pluvială se vor asigura prin soluții locale în conformitate cu normele de mediu și sănătate a populației;

Alimentarea cu apă. Apa menajeră va fi asigurată dintr-un puț forat propus în incintă. Apa potabilă va fi asigurată prin dozatoare de apă.

Canalizarea menajeră. Apele uzate provenind de la grupurile sanitare vor fi dirijate gravitațional spre un bazin vidanjabil care va respecta normele de igienă și sănătatea populației. Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizarea pluvială. Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente lotului. Apele pluviale deversate la nivelul solului se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 001/2005.

Apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi colectate într-un bazin de retenție ape pluviale, de unde vor fi utilizate pentru irigarea spațiilor verzi.

Alimentarea cu energie electrică. Va fi asigurată de la linia electrică aeriană care traversează amplasamentul în partea de vest, în conformitate cu condițiile și soluția impusă de administratorul rețelei.

Se va evita construirea de parcuri auto sub LEA 20 kV cf. NTE 003/04/00. Distanța minimă de apropiere între delimitarea care marchează parcare auto și proiecția pe orizontală a conductorului extrem al LEA 20 kV la deviația maximă să fie mai mare de 1 m (aproximativ 5 m până la axul stâlpului) cf. NTE 003/04/00.

Rețele de telecomunicații. Nu e cazul.

Alimentarea cu agent termic. Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluții locale precum centrale electrice, pompe de căldură, soluții alternative, după caz, cu respectarea normelor privind sănătatea populației și a mediului ambiant.

Alimentarea cu gaze naturale. nu e cazul – nu se propun străzi noi.

Gospodărie comunală. Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al municipiului, cu respectarea normelor de mediu și sănătate a populației. În cazul rezultării unor deșeuri speciale în urma activității specifice se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deșeuri.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare.

Poluarea apei și a solului va fi evitată prin:

- în zonă nu se vor desfășura activități în urma cărora să rezulte deșeuri, noxe sau emisii periculoase pentru sol și apă;
- nu se vor crea emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita, în combinație cu precipitațiile, calitatea apei sau a solului;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare vor fi deversate într-un bazin vidanjabil care va respecta normele de igienă și sănătatea populației și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;
- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în apele de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele pluviale se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 001 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;
- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de ape pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor de construire;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Poluarea aerului – fonică sau prin emisii de gaze – se va încadra în limitele legal admise.

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material din excavări pentru realizarea fundațiilor și a platformelor de incintă.

Emisiile de noxe sunt specifice autoturismelor ce vor circula și parca în incintă. Investiția propusă nu va genera alte emisii de noxe.

Este interzisă utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Nu este cazul.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1022/30.06.2025 emis de Primarul Municipiului Arad, zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

Conform studiului geotehnic efectuat pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele uzate din clădirile propuse vor fi deversate într-un bazin vidanjabil care va respecta normele de igienă și sănătatea populației și care va fi vidanajat periodic de un operator economic specializat.

Depozitarea controlată a deșeurilor. Deșeurile menajere vor fi colectate în saci menajeri specifici și vor fi preluate de serviciul de salubritate al municipiului, cu utilaje adecvate.

Depozitarea deșeurilor reciclabile se va realiza pe platforme gospodărești, dotate cu containere EU de 1,10 mc sau pubele de 120 L. Se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, metal – și vor fi predate operatorului de servicii publice de salubritate.

În cazul rezultării unor deșeuri speciale în urma activității specifice se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deșeuri.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi. Nu este cazul, nu există terenuri degradate în zona studiată sau în vecinătatea acesteia.

Organizarea sistemelor de spații verzi. Vor fi asigurate **spații verzi și de agrement în proporție de minim 30% din suprafața parcelei** cu respectarea prevederilor HCLM Arad 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*. Pe spațiile verzi de incintă se admite amplasarea dotărilor/echipamentelor tehnico-edilitare cu respectarea prevederilor Codului Civil. Este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

Distanța față de limita de proprietate pentru plantarea arborilor și arbuștilor va respecta prevederile Codului Civil, respectiv pe limitele laterale și posterioară de proprietate, arborii trebuie sădiți la o distanță de cel puțin 2,00 m de linia de hotar, cu excepția acelor mai mici de 2,00 m, a plantațiilor și a gardurilor vii, care sunt admise la o distanță minimă de 60 de cm față de linia de hotar.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate. Zona nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei zone construite protejate.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană. Nu e cazul. Prin propunerea urbanistică care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropoc caracteristic zonei pentru servicii, sport și agrement.

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore. Accesul auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din **str. Câmpul Albinelor**, prin traversarea canalului identificat prin CF nr. 330361 Arad, situat adiacent incintei vizate, în partea de vest. Drept urmare, având în vedere prezența acestui canal între str. Câmpul Albinelor și terenurile situate în partea de est a străzii, după canal, lărgirea prospectului stradal al str. Câmpul Albinelor se poate realiza doar înspre partea de vest. Acest aspect se va rezolva odată cu dezvoltarea terenurilor situate pe partea vestică a str. Câmpul Albinelor. Se admite **un singur acces carosabil cu o lățime de minim 7,00 ml și maxim 10,00 ml**, care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal. Accesul pietonal va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Va fi asigurat accesul autospecialelor de intervenție a pompierilor, ambulanței și a mașinilor serviciului de salubritate a municipiului.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la linia electrică aeriană care traversează amplasamentul în concordanță cu condițiile și soluția impuse de administratorul rețelei.

Alimentarea cu apă menajeră va fi asigurată dintr-un puț forat propus în incintă. Apa potabilă va fi asigurată prin dozatoare de apă.

Canalizarea menajeră. Apele uzate provenind de la grupurile sanitare vor fi dirijate gravitațional spre un bazin vidanjabil care va respecta normele de igienă și sănătatea populației. Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizarea pluvială. Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente lotului. Apele pluviale deversate la nivelul solului se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 001/2005.

Apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi colectate într-un bazin de retenție ape pluviale, de unde vor fi utilizate pentru irigarea spațiilor verzi.

Alimentarea cu agent termic. Energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluții locale precum centrale electrice, pompe de căldură, soluții alternative, după caz, cu respectarea normelor privind sănătatea populației și a mediului ambiant.

Gospodărie comunală. Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al municipiului, cu respectarea normelor de mediu și sănătate a populației. În cazul rezultării unor deșeuri speciale în urma activității specifice se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deșeuri.

Se vor respecta cu strictețe restricțiile și zonele de siguranță și protecție impuse avizatori.

3.8. Obiective de utilitate publică

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

În partea de est a amplasamentului, de-a lungul drumului de exploatare identificat prin CF nr. 330511 Arad, **se va rezerva o fâșie de teren cu o lățime de 4,00 m** (6,00 m din axul drumului de exploatare), **în suprafață de 323 mp, pentru asigurarea posibilității de lărgire a drumului de exploatare la un gabarit de 12 m prospect stradal**, într-o etapă ulterioară, când se va concretiza dezvoltarea tuturor terenurilor din vecinătate.

Nu se propun exproprieri pentru cauză de utilitate publică.

Accesul auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din **str. Câmpul Albinelor**, prin traversarea canalului identificat prin CF nr. 330361 Arad, situat adiacent incintei vizate, în partea de vest. Drept urmare, având în vedere prezența acestui canal între str. Câmpul Albinelor și terenurile situate în partea de est a străzii, după canal, lărgirea prospectului stradal al str. Câmpul Albinelor se poate realiza doar înspre partea de vest. Acest aspect se va rezolva odată cu dezvoltarea terenurilor situate pe partea vestică a str. Câmpul Albinelor. Se admite **un singur acces carosabil cu o lățime de minim 7,00 ml și maxim 10,00 ml**, care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal. Accesul pietonal va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Vor fi asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului. Toate dotările tehnico-edilitare se vor realiza din fonduri private ale dezvoltatorului. Lucrările se vor realiza etapizat, în funcție de posibilitățile financiare disponibile.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.. Dezvoltarea urbanistică propusă se încadrează și nu intră în conflict cu prevederile PUG Arad în vigoare, implicit este asigurată compatibilitatea funcțiunilor din zonă pe termen lung, asigurându-se o dezvoltare coerentă a zonei.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

- a) Sistematizarea verticală a terenului;
- b) Amenajare acces în zonă din Strada Câmpul Albinelor;

- c) Amenajare dotări tehnico-edilitare – apă, canalizare, energie electrică;
- d) Asigurarea rezervei de teren în suprafață de 323 mp, pentru asigurarea posibilității de lărgire a drumului de exploatare, identificat prin CF nr. 330511 Arad, la un gabarit de 12 m prospect stradal, într-o etapă ulterioară, când se va concretiza dezvoltarea tuturor terenurilor din vecinătate;
- e) Realizare amenajări și clădiri pentru sport, agrement și servicii conexe;
- f) Amenajare drumuri, alei, platforme și parcaje de incintă;
- g) Amenajare zone verzi de incintă;

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restricții. În calitate de elaborator al documentației, considerăm că propunerea contribuie la dezvoltarea fondului construit pe sectorul serviciilor de agrement pentru locuitorii Mun. Arad, fără a perturba vecinătățile.

Astfel, terenul arabil în extravilan va fi valorificat și integrat fără a intra în conflict cu prevederile PUG Arad în vigoare și/sau a zonelor funcționale din proximitate.

După aprobarea în Consiliul Local, prevederile prezentei documentații de urbanism se vor implementa cu respectarea condițiilor din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 1022/30.06.2025.

Întocmit,

Specialist cu drept de semnătură RUR,

arh. BALOGH DORIANA