

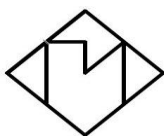
STUDIO M SOIMA

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

PR. NR. 284/2025
FAZA: P.U.Z. și R.L.U.

FOAIE DE CAPĂT

<u>Denumire proiect:</u>	P.U.Z. ȘI R.L.U.- ZONĂ DE SERVICII SI COMERȚ
<u>Beneficiar:</u>	S.C. SANTAMARIA & COMPANY GROUP S.R.L.
<u>Amplasament:</u>	Mun. Arad, extravilan, CF nr. 367208-Arad, jud. Arad
<u>Fază:</u>	P.U.Z. ȘI R.L.U.
<u>Nr. proiect:</u>	284/2025
<u>Elaborator:</u>	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411

**STUDIO M SOIMA**B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANȘARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COMPR. NR. 284/2025
FAZA: P.U.Z. și R.L.U.

BORDEROU

CERERE

FOAIE DE CAPĂT

BORDEORU

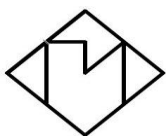
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 742/07.05.2025

EXTRAS C.F. 367208 - Arad

COPIE C.I. – CUI SC SANTAMARIA & COMPANY GROUP SRL, CI- SANTAMARIA BIAGIO – reprezentant legal

AVIZE, STUDII DE FUNDAMENTARE

Crt	AVIZATOR / STUDIU FUNDAMENTARE	NUMĂR	DATA
01	AVIZ DE OPORTUNITATE	31	05.08.2025
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 și 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		
18	C.N.A.I.R.		
19	Poliția Română – Serviciul Rutieră		
20	Autoritatea Aeronautică Civilă Română		
21	C.J.A.		

**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. 284/2025
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

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 DESENAȚE AFERENTE P.U.Z.

A-01 ÎNCADRARE ÎN ZONA

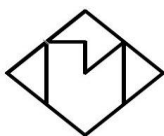
A-02 SITUAȚIA EXISTENTĂ

A-03 REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE

A-04 REGLEMENTARI EDILITARE

A-05 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

A-06 POSIBILITATE DE MOBILARE, ILUSTRARE URBANISTICĂ



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. 284/2025
FAZA: P.U.Z. și R.L.U.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIE

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. ȘI R.L.U.- ZONĂ DE SERVICII SI COMERȚ
AMPLASAMENT	Mun. Arad, Extravilan, CF nr. 367208-Arad, jud. Arad.
BENEFICIAR	S.C. SANTAMARIA & COMPANY GROUP S.R.L.
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	284/2025
FAZA	PUZ și RLU

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului în vederea reglementării și edificarea unei **zone de servicii și comerț**, cu funcțiuni complementare dotări tehnico-edilitare, căi de comunicații, spații verzi, parcări, etc.

Descriere lucrărilor: În incintă se dorește construirea a 3 hale, amenajarea incintei cu platforme și spații verzi, dotarea cu utilități și realizarea accesului pe amplasament.

Investiția se va realiza în etape, prima construcție fiind cea din spatele parcelei având funcțiunea reparații și mentenanță nacele.

Incinta reglementată, are **suprafața de 5300 mp**, este situată în partea de nord a municipiului Arad, în extravilan conform PUG. Este amplasată la nord de pasajul rutier Centura Nord Arad, respectiv calea ferată Arad-Zimanducz, urmată de drum beton identificat prin CF nr. 339084-Arad și la sud de CET Arad.

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

Nr. crt.	Nr. extras C.F.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Proprietar
1.	367208	5300	Arabil - Extravilan	SC SANTAMARIA & COMPANY GROUP SRL

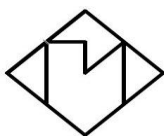
Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 742/07.05.2025** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Incinta reglementată este în extravilanul mun. Arad situată în UAT Arad.

Imobilul înscris în CF nr. 367208 – Arad este imobil aflat sub incidența art. 3 din Legea nr. 17/2014.

Zona nu este reglementată din punct de vedere urbanistic, în imediata vecinătate fiind terenuri agricole și căi de comunicații.

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 investiției s-a studiat o zonă de **41888 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 SC DIGITAL MAPPING SRL – ILLE ROBERT-BOGDAN.
- Studiu Geotehnic – în curs de execuție
- Certificat de urbanism nr. 742/07.05.2025
- Aviz de oportunitate nr. 31/05.08.2025
- 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 clădirilor.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul municipiului Arad, la nord de acesta, într-o zonă nereglementată prin PUG, la sud de CET Arad, și la nord de E68/DN7 – pasaj Centura Nord Arad.

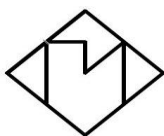
Incinta și zona studiată este înconjurată de terenuri aflate în intravilan având următoarele funcțiuni : zonă pentru rețele tehnico-edilitare la nord, zonă pentru nuclee de servicii, activități economice și birouri la sud și vest, zonă unități industriale, servicii aferente și logistică la nord-est, zonă locuințe individuale urbane mici la sud-vest.

Amplasamentul studiat, identificat prin CF nr. 367208 - Arad este liber de construcții având categoria de folosință extravilan arabil.

Terenurile învecinate sunt libere de construcții și au categoria de folosință arabil situate în extravilan.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul municipiului Arad, la nord de acesta, într-o zonă nereglementată prin PUG, la nord de pasajul rutier Centura Nord Arad, respectiv calea ferată Arad-Zimanducz, urmată de drum beton identificat prin CF nr. 339084-Arad și la sud de CET Arad.



Vecinătățile incintei sunt:

- Nord: terenuri proprietate privată, identificate prin CF nr. 367209 - Arad, urmat de CET Arad identificat prin CF nr. 339028 - Arad.
- Sud: teren domeniu public - drum identificat prin CF339084 -Arad și teren neproductiv identificat prin CF nr. 33910-Arad, urmat de cale ferată identificată prin CF nr 333513 – Arad.
- Vest: terenuri proprietate privată, identificate prin CF nr. 339088, 339089 – Arad.
- Est: terenuri proprietate privată, identificate prin CF nr. 339085, 339080 – Arad.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în extravilanul 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

Incinta studiată se învecinează în partea de sud cu drum de beton identificat prin CF nr. 339084 - Arad, și cu o fâșie de teren neproductiv, identificat prin CF nr. 339103 – Arad – terenuri domeniu public.

La sud de incintă, la o distanță de 41.40m față de colțul sud-vestic al incintei se află pasajul rutier Centura Nord Arad/ E68/DN7, prin urmare zona de protecție de 50.00m din marginea carosabilului impusă de aceasta se suprapune cu incinta reglementată în colțul din sud-vest.

La est de incinta la o distanță de aproximativ 30.00 m se află drum de beton identificat prin CF nr. 339073 - Arad care reprezintă calea de acces pentru CET Arad.

Nu există acces carosabil amenajat pentru incinta reglementată.

2.4.2. Circulația feroviară

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la o distanță minimă de 19m 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 se suprapune cu incinta reglementată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe terenurile studiate nu există construcții, categoria de folosință fiind arabil extravilan.

Incinta este străbătută în partea de sud de o Linie Electrică Aeriană LEA 0.4kw, pe amplasament existând un stâlp metalic la o distanță de 2.5m de la limita proprietății din sud .Se recomandă eliberarea amplasamentului prin mutarea liniei electrice pe domeniu public.

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.

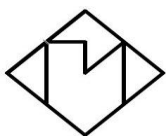
2.6. Principalele disfuncționalități

CIRCULAȚIE

- necesitatea realizării accesului din drumul betonat identificat prin CF nr. 339084 – Arad.

RETELE EDILITARE

- necesitatea asigurării cu utilități a tuturor obiectivelor propuse.



2.7. Echiparea tehnico-edilitară

Incinta studiată nu beneficiază de echipare tehnico-edilitară.

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

Rețelele edilitare se vor executa 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 zona studiată au fost identificate mai multe rețele de energie electrice:

- În partea de sud, incinta este strabătută de LEA 0.4 kw.
- În partea de nord la o distanță de 16.70m se află linie electrică aeriană LEA 110 kw, Amplasamentul nu este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică.

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 zonă s-a identificat o conductă de transport gaze naturale aflată la o distanță de aproximativ 12 cm de colțul din nord-est a incintei reglementate, zona de protecție impusă de aceasta se suprapune cu incinta reglementată.

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 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 extravilanul municipiului Arad, în vecinătatea CET 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

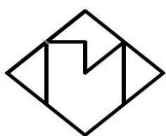
În zonă nu există căi de comunicații sau echipări edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă. Prezenta documentație nu prevede modificarea traseelor căilor de comunicații existente, intervențiile propuse în ceea ce privește echiparea edilitară nu prezintă riscuri pentru zonă.

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 obține 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 unei zone nereglementate, 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.

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 DIGITAL MAPPING SRL, 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 extravilanul 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

La sud, incinta se învecinează cu drum betonat, identificat prin CF nr. 339084-Arad, având lățimea părții carosabile de 7.2m cu circulație pe ambele sensuri și cu teren identificat prin CF nr. 339103 – Arad, având cat. de folosință neproductiv, situat în extravilan, proprietate a UAT Arad.

În vederea modernizării ulterioare a acestuia cu un profil stradal de 12m (6m stânga, dreapta calculat din axul parcelei cadastrale înscrisă în CF nr. 339084-Arad), se va ceda domeniului public o fâșie de teren cu lățimea cuprinsă între 2.20-2.50m pe toată lungimea frontului stradal.

3.4.1. Acces incinta propus

În prezent nu există acces amenajat în incintă.

Accesul se va realiza direct din drumul betonat aflat la sud, prin intermediul unei porti de 15 m pentru a asigura în interiorul incintei zona de manevră necesară autocamioanelor și autoutilitarelor.

3.4.2. Drumuri în incintă

În incintă nu se propun străzi/drumuri ci se va amenaja incinta cu platforme pentru circulații carosabile, parcaje și alei pietonale.

3.4.3. Parcaje

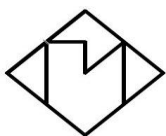
Reglementarea numărului de locuri de parcare va respecta prevederile **HG 525/2016** și **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

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 trafo 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.

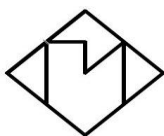
3.4.4. Spații verzi și plantate, spații agrement:

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

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

Incinta reglementată, are suprafața de 5300 mp, în aceasta se dorește realizarea următoarelor obiective având funcțiuni după cum urmează :

- **funcțiune principală : IS** – unități comerț și servicii.
- **funcțiuni complementare: Cc**– căi de comunicație rutieră și pietonală, **SP**- spații verzi în incintă, **TE** – dotări tehnico-edilitare.

**Zonele functionale care compun incinta reglementata sunt urmatoarele :**

- IS – unități comerț și servicii.
- Cc- căi de comunicație rutieră și pietonală.
- SP – spații verzi în incintă.
- TE – dotări tehnico-edilitare.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- sistematizarea verticală a terenului;
- construcții noi și dotări;
- racorduri la rețelele tehnico-edilitare;
- realizare acces
- realizare platforme, parcaje, circulații pietonale și carosabile în incintă;
- amenajare spații verzi.

3.5.1. Indicatori urbanistici propusi:

Procentul de ocupare a terenului (S_C/S_T)%	P.O.T. existent 0.00%	P.O.T. propus max. 60,00%
Coeficientul de utilizare a terenului (S_{CD}/S_T)	C.U.T. existent 0,00	C.U.T. max propus 1,20
Regim înălțime maxim:	P+2E	
Înălțime maximă:	H. max. cornișă 10,00 m.	H. max. construcții 12,00 m.
Spații verzi amenajate:	min. 15%	

3.5.2. Retrageri impuse:

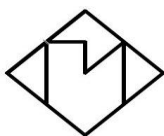
Pe parcelă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa 03 – Reglementări urbanistice.

Se impun urmatoarele retrageri ale construcțiilor datorită vecinătăților:

- față de limita de proprietate din **nord** :
 - a. se impune o retragere de **20m** din axul conductei de gaz pentru construcții și **6 m** din axul conductei pentru platforme.
 - b. Se impune o retragere de **18.5 m** din ax LEA 110 kW.
- față de limita de proprietate din **sud**, după cedarea terenului domeniului public în vederea modernizării drumului se impun urmatoarele:
 - a. se impune o retragere de **50 m** din marginea părții carosabile a pasajului rutier E68/DN 7 – pasaj rutier Centura Nord Arad.
 - b. amplasamentul este traversat de linie electrică aeriană LEA 0.4 kw, care se recomandă a fi mutată pe terenul domeniului public de la sud de amplasament. După scoaterea acesteia din incintă se impune o retragere de **3.0m din ax** – zona protecție LEA 0.4 kW.

Retrageri impuse prin prezentul PUZ:

- Față de limita de proprietate din **est** se impune o retragere de **7 m**.
- Față de limita de proprietate din **vest** se impune o retragere de min. **3.0m**, dar nu mai mic de h/2.



STUDIO M SOIMA

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

PR. NR. 284/2025
FAZA: P.U.Z. și R.L.U.

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 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 împrejuririi va fi de 2,50m.

3.5.3. Parcelare:

În vederea modernizării circulației în zonă, se va ceda domeniului public o fâșie de teren cu lățimea cuprinsă între 2,20-2,50m pe toată lungimea frontului stradal având suprafața de 86mp,.

Parcela studiată va avea o suprafața de 5214 mp.

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 110.47 NMN și 110.72 NMN.

Lucrările de sistemizare 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:

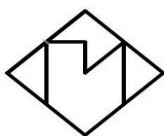
BILANȚ TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ARABIL ÎN EXTRAVILAN	5300.00	100.00	0.00	0.00
COMERȚ ȘI SERVICII	0.00	0.00	5214.00	98.38
SUPRAFAȚA TEREN CEDATĂ DOMENIULUI PUBLIC PENTRU MODERNIZARE DRUM ÎNVECINAT	0.00	0.00	86.00	1.62
TOTAL	5300.00	100.00	5300.00	100.00

BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF 03 TERENURI AGRICOLE	28118.90	67.13	22818.90	54.48
ZF 06 CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORTURI	5784.70	13.81	5870.70	14.02
ZF 10 ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	0.00	0.00	5214.00	12.45
ZF 14 ZONĂ SPAȚII VERZI, SPORT ȘI AGREMENT	5652.80	13.50	5652.80	13.50
ZF 17 ZONĂ TERENURI NEPRODUCTIVE	2331.30	5.57	2331.30	5.57
TOTAL	41887.70	100.00	41887.70	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, tigle ceramice 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 în zonă: alimentare cu energie electrică.

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

În zonă nu există rețea de alimentare cu apă. 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:

În zonă nu există rețele de **canalizare menajeră**.

Apele uzate fecaloid-menajere provenite de la obiectivele propuse pe amplasament se vor colecta prin tuburi de canalizare tip PVC SN4 în bazine vidanjabile, apele reziduale vidanjabile vor fi descarcate la stația de epurare a Companiei de Apa Arad.

Rețeaua de canalizare, 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.

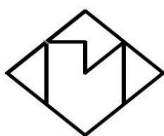
Soluția tehnică și proiectul acestor rețele vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTh.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune realizarea unui bransament la linia electrică aeriană aflată în partea de sud a incintei. 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 (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

În prezent, în zonă nu s-a identificat rețea 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 și comerț.

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 extravilanul 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;

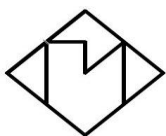
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;

- 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 15% în interiorul parcelor.

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 = 60,00%

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.*

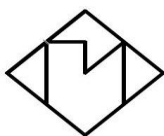
Structura de rezistență a clădirilor va fi proiectată la faza D.T.A.C. și executată conform normativelor românești în vigoare pentru zona de seismicitate specifică județului Arad, și anume cod de proiectare seismică P 100/2013.

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. Măsurile 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. Situate 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.

Măsurile de protecție civilă: Nu este cazul.

Numărul maxim de persoane sau animale: Se estimează un număr maxim / zi de: 15 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.

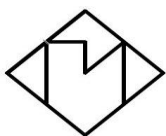
Dotarea adăpostului de protecție civilă: Nu este cazul.

3.9. Obiective de utilitate publică

Sunt reprezentate de porțiunea de teren ce se va ceda domeniului public în vederea modernizării drumului identificat prin CF nr. 339084 – Arad și realizarea accesului din acesta pe amplasamentul studiat.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse



STUDIO M ȘOIMA

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

PR. NR. 284/2025
FAZA: P.U.Z. și R.L.U.

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