



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

376/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – “DEZVOLTARE ZONA UNITATI INDUSTRIALE, SERVICII DEPOZITARE”
Amplasament:	jud . Arad, extravilan mun. Arad, CF nr. 312852 Arad
Beneficiar:	SUPERER LAND INVEST s.r.l.
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	376/2025
Data elaborării:	Octombrie 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.

Documentația are la bază **certificatul de urbanism nr. 1348/28.08.2025 și avizul de oportunitate nr. 39/03.10.2025.**

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 1 parcela care se identifica cu CF nr. 312852 Arad, in suprafata de 19.083 mp, avand **categoria de folosinta arabil, în extravilan.**

Nu exista inscrieri privitoare la sarcini in extrasul de carte funciara al imobilului.

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului SUPERER LAND INVEST srl., – este reglementarea din punct de vedere urbanistic, după cum urmează:

- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea regimului de construire, a funcțiunilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare investiției;
- stabilirea condițiilor de parcelare;



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

376/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

- stabilirea de reglementări privind parcurile si spațiile verzi;
- alte reglementari specifice zonei si functiunilor propuse pe amplasament.

Prin prezenta documentatie se propun 2 zone functionale, si anume:

1. Zona Cai de comunicatie terestra:
 - Drum de interes local, in suprafata de aprox. 2.721 mp, amplasat la limita vestica a incintei (Parcela 1);
 - Teren rezervat pentru o viitoare largire a drumului de exploatare aflat la nord de incinta, in suprafata de aprox. 395 mp (Parcela 2);
2. Zona Unitati industriale nepoluante, servicii si de depozitare (Parcela 3);

Pe parcela P3 se vor putea edifica construcții în regim de înălțime max. P+2E care să adăpostească funcțiuni pentru cunitati industriale nepoluante, servicii de interes public si/sau de depozitare.

Totodată se va asigura amenajarea accesului în incintă, platforme carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, dotări tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică) astfel încât să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

Intervențiile urbanistice din zona studiată vor viza reglementarea accesului la incinta propusa spre reglementare din DN69B (Varianta Ocolitoare a mun. Arad Est) prin intermediul unui racord la breteaua de legatura existenta intre acesta si drumul de exploatare DE 2703.

1.3. Surse de documentare

- P.U.G.Arad aprobat prin H.C.L. Arad nr. 588/2023;
- Certificatul de urbanism nr. **1348/28.08.2025**;
- Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- **Avizul de oportunitate nr. 39/03.10.2025**;
- Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata.

Cadru legislativ:

- HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.
- HCL Mun. Arad nr. 187/2024 privind numarul minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul se afla in extravilanul mun. Arad, in partea de sud - est a localitatii, adiacent in partea de sud cu Centura Ocolitoare a Mun. Arad Est.



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

376/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

La nord de amplasament, la o distanta de 500 m se afla intravilanul Arad.
În zonele din vecinătate, se afla terenuri arabile, aflate în extravilan. Fondul construit cel mai apropiat de incinta propusa spre reglementare este reprezentat de terenuri cu functiune rezidentiala si terenuri cu functiune servicii si industrială.

Realizarea Centurii Ocolitoare asigură un potențial crescut de dezvoltare.

Amplasamentul se află parțial în zona de siguranță și de protecție a drumului national DN69B („Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad Est”), a canalului de desecare aflat la vest de incinta (CF nr. 310382 Arad) și în culoarul de zbor al Aeroportului Arad.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona propusa spre reglementare, în suprafata de 19.083 mp, are urmatoarele vecinatati:

- Nord** – CF nr. 312860 Arad (proprietar Municipiul Arad);
- Est** – teren proprietate privata în extravilan – CF nr. 312853 Arad;
- Sud** – DN69B (CF nr. 363238 Arad);
- Vest** – canal de desecare (CF nr. 310382 Arad).

Zona studiata insumeaza o suprafata de 118.000 mp si cuprinde urmatoarele vecinatati ale terenului propus spre reglementare:

- Nord** – prima zona functionala aflata vis-a-vis de terenul aflat în proprietatea Mun. Arad, avand CF nr. 312860 Arad;
- Est** – urmatoarele 2 parcele dupa terenul propus spre reglementare;
- Sud** – prima zona functionala aflata vis-a-vis de DN69B (Varianta Ocolitoare a Mun. Arad Est);
- Vest** – prima zona functionala aflata vis-a-vis de canalul de desecare avand CF nr. 310382 Arad;

Intervențiile urbanistice din zona studiată vor viza reglementarea accesului la incinta propusa spre reglementare și extinderea rețelilor tehnico-edilitare – după caz.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Forma terenului aferent incintei este neregulata, avand latimea de 105,93 ml si adancimea cuprinsa între 152.07 ml si 211.17 ml.

Profilul terenului este relativ plat. Cotele de nivel oscilează între 125,08 și 126,28 NMN.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale și nu face parte dintr-o arie naturală protejată.

Geologia regiunii. Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile.


TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

376/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este 70 cm .. 80 cm, conform STAS 6054 – 77.

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,20$ g, iar perioada de colț este $T_c = 0,70$ sec, conform figurilor de mai sus.

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat 1 (un) foraj geotehnic F 1 cu diametrul de 5", până la adâncimea de -4,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

- $\pm 0,00$ m...-0,30 m – Sol vegetal;
- 0,30 m...-1,60 m – Argilă, maroniu cenușie, vârtoasă;
- 1,60 m...-4,00 m – Argilă, maroniu cărămidie;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile, aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate foarte mare.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Terenul de fundare format din pământuri coezive se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinați pe baza încercărilor efectuate și conform NP 112-2014:

- Greutate volumică $\gamma = 18,8$ kN/m³
- Indicele porilor $e = 0,67$
- Porozitatea $n = 40,0$ %
- Umiditatea naturală $w = 18,7$ %
- Indice de plasticitate $IP = 42,6$ %
- Indice de consistență $IC = 0,99$
- Modul de deformație edometric $M_{2-3} = 9500$ kN/m²
- Unghi de frecare interioară $\Phi = 16$ o
- Coeziune specifică $c = 44$ kN/m².

Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea $B=1,00$ m și o cotă de fundare

$D_f = -2,00$ m este

$p_{conv} = 275,00$ kPa;



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

376/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

Totalul de 10 (zece) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2022 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc „MODERAT”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2”.

Pe parcursul cercetărilor s-a ținut cont și de harta geologică a zonei, Normativul NP-074/2014 privind exigențele și metodele cercetărilor geotehnice ale terenurilor de fundare în conformitate cu Eurocod 7 SR EN 1997-2:2007, SR EN ISO 14688-2:2005/C91:2007 și STAS 1242/4-85, STAS 2914-84, NP074/2014, NP112/2014.

2.4. Circulația

Zona propusa spre reglementare prezinta front la drumul national DN 69B (Varianta Ocolitoare a Mun. Arad Est) însă accesul în zona reglementată nu este momentan reglementat.

Accesul se va putea realiza prin intermediul unui racord la breteaua de legatura existenta intre acesta si drumul de exploatare DE 2703.

2.5. Ocuparea terenurilor

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 1 parcela avand **categoria de folosinta arabil, în extravilan.**

În PUG Arad în curs de elaborare nu exista reglementari urbanistice pentru acest teren. Terenul este liber de constructii.

Amplasamentul se află parțial în zona de siguranță și de protecție a drumului national DN69B („Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad Est”), a canalului de desecare aflat la vest de incinta (CF nr. 310382 Arad) și în culoarul de zbor al Aeroportului Arad.

Încadrarea în zone de risc natural. 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; amplasamentul **NU** se afla in zona inundabila, fiind la o distanță de aproximativ 2,5 km sud fata de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă.
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren.

Încadrarea în zone protejate. Zona propusă spre reglementare:

- nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se afla in zona de protectie a vreunui sit arheologic clasificat.

Alte zone de protecție și/sau de risc.

Zona propusă spre reglementare figurează în:

- parțial în zona de siguranță și de protecție a drumului national DN69B („Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad Est”), respectiv 50 m de la limita asfaltica;
- partial in zona de protectie a canalului de desecare aflat la vest de incinta ((CF nr. 310382 Arad)
- zona de servitute aeronautică a Aeroportului Arad.

Existenta unor riscuri tehnologice:



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

376/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

In zona studiata nu exista obiective ce prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețele tehnico-edilitare dar dispune in apropiere de rețea de energie electrica. In zona nu exista momentan rețea de apa potabila si de canalizare menajera si pluviala.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Pe amplasament nu există construcții. Flora regăsită pe amplasament este constituită din vegetație spontană joasă comună și caracteristică climei din zonă.

Propunerea urbanistică care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui a închegarea fondului construit din zonă, încadrându-se în specificul funcțional al zonei, conform PUG Arad in curs de elaborare, etapa VI.

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

- nu se află în vecinătatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;

Evidențierea potențialului balenar și turistic. Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

La solicitarea beneficiarului investiției, SUPERER LAND INVEST S.R.L., a fost întocmit studiul de oportunitate în baza căruia s-a obținut avizul de oportunitate nr. 39/03.10.2025.

Informarea și consultarea publicului în etapa intenției de elaborare a P.U.Z. și R.L.U. aferent a fost efectuată înainte de obținerea avizului de oportunitate. Nu s-au înregistrat observații și/sau sugestii în această etapă de elaborare din partea populației.

În continuare 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.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază ca fiind oportună perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona prin realizarea unor clădiri destinate serviciilor, unitatilor industriale nepoluante si/sau depozitarii , în contextul în care această acțiune valorifică pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltării localității.

Totodată se precizează că toate costurile pentru implementarea și realizarea investițiilor necesare în vederea dezvoltării coerente a zonei propusă spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

376/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru imobilul identificat prin CF nr. 312852 Arad, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte, respectiv 19.083 mp.

În urma studiului de oportunitate întocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. 39/03.10.2025, ale cărui condiții se vor respecta întocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Principalele disfuncționalități. Având în vedere că:

- amplasamentul este poziționat în extravilanul aflat în dezvoltare a municipiului Arad;
- amplasamentul nu se află sub incidența unor zone de risc natural;
- amplasamentul se află sub incidența unor zone de protecție care impun anumite restricții;
- zona nu dispune în imediata vecinătate de dotări tehnico-edilitare – apă, canalizare, dar dispune de energie electrică,

disfuncționalitățile care vor necesita soluționare se referă la instituirea restricțiilor ca urmare a zonelor de protecție, la realizarea accesului la amplasament, la rezolvarea echipării tehnico-edilitare cu privire la apă, canalizare, energie electrică, inclusiv asigurarea îndeplinirii condițiilor astfel încât realizarea investiției să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

Astfel, prin prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent se urmărește:

- introducerea terenului în intravilanul mun. Arad;
- rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară (apă, canalizare, energie electrică);
- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- reglementarea din punct de vedere urbanistic prin stabilirea retragerilor, indicatorilor urbanistici, înălțimilor maxime admise, aspectului arhitectural a zonei etc;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare investiției;
- stabilirea condițiilor de parcelare;
- stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi;
- alte reglementări specifice zonei și funcțiunilor propuse pe amplasament.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **certificatului de urbanism nr. 1348/28.08.2025** emis de Primaria Municipiului Arad, prin PUG Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018, amplasamentul este încadrat în extravilanul localității și nu există reglementări urbanistice pentru zona vizată de investiție.

Reglementările urbanistice în vederea autorizării investiției vor fi stabilite prin documentația de urbanism PUZ care se va elabora.

Amplasamentul se află parțial în zona de siguranță și de protecție a drumului național DN69B („Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad Est”), respectiv 50 m de la limita asfaltică;

Amplasamentul figurează parțial în zona de protecție a canalului de desecare aflat la vest de incinta (CF nr. 310382 Arad)

Amplasamentul figurează în zona de servitute aeronautică a Aeroportului Arad.



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

376/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.), rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară, instituirea zonelor de protecție, reglementarea accesului în zona propusă spre reglementare și a circulațiilor în incintă.

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

Amplasamentul nu este situat în zonă inundabilă și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate, conform PUG în vigoare.

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

Zona propusă spre reglementare prezintă front la drumul național DN 69B (Varianta Ocolitoare a Mun. Arad Est) însă accesul în zona reglementată se va putea realiza prin intermediul unui racord la breteaua de legatură existentă între acesta și drumul de exploatare DE 2703.

Se propune realizarea unui drum de interes local, poziționat pe latura vestică a amplasamentului, pe direcția nord-sud, realizându-se un racord la breteaua de legatură existentă între Varianta Ocolitoare a Mun. Arad Est și DE 2703.

Proiectul stradal al drumului propus este de 12 ml cu următoarea organizare de la vest la est: zona verde de aliniament de 2,5 m lățime; parte carosabilă de 7,00 m lățime compusă din 2 benzi de circulație; zona verde de aliniament de 1,20 ml și trotuar de 1,20 ml.

La nord de incintă se va rezerva o fasie de teren cu lățimea de 6 m și o suprafață de aprox. 395 mp pentru viitoare largiri ale drumului de exploatare aflat la limita nordică a incintei și identificat prin CF nr. 312860 Arad.

Gabaritele căilor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118-1/2025 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Parcela cu funcțiunea Unități industriale, servicii și depozitare se va accesa din drumul de interes local propus, prin intermediul a maxim 2 accesuri, cu lățime de min. 5 m și maxim 10 m. Acestea se vor putea amplasa oriunde pe lățimea frontului stradal adiacent drumului de interes local, în funcție de soluția finală de mobilare a incintei stabilită la faza DTAC.

Incinta NU se va accesa direct din Varianta Ocolitoare a mun. Arad Est. Construcțiile propuse pe amplasament se vor implanta astfel încât să respecte zona de protecție impusă de aceasta și anume 50 m față de marginea asfaltică a carosabilului.

Parcaje. Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin


TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

376/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

H.G. 525/1996 si HCL Mun. Arad nr. 187/2024 privind numarul minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

Propunerea respecta cerintele stabilite prin HCLM Arad nr.187/2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare.

Pentru constructii se vor respecta urmatoarele cerinte minime:

Comert en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafata de vanzare, pentru functiuni comerciale (magazine integrate parterului cladirilor multifunctionale, complexe, centre si galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafata de vanzare, pentru functiuni comerciale cu numar redus de clienti (comert 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.

Alimentatie publica:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masa, la care se vor adauga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariati, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafata desfășurata a constructiei, la care se vor adauga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariati, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfășurata a constructiei, cu un spor de 20,00 %.

Comert en-detail si servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafata desfășurata a constructiei, la care se vor adauga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariati, dar minim 1 loc de parcare);
- modalitatea amplasarii locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect in parte, dar minim 25% din numarul total al locurilor de parcare vor fi amplasate in subsoluri, demisoluri, parterul constructiilor sau in constructii individuale acoperite.

si/sau,

Pentru constructiile industriale (spatii pentru productie, spatii de depozitare) se vor respecta urmatoarele cerinte minime:

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adauga 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.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

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

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementează permisiunile și restricțiile în ceea ce privește posibilitățile de edificare în zona P.U.Z. Aspectele prezentate sintetic în ceea ce urmează vor fi detaliate în RLU aferent.

Principalele funcțiuni propuse ale zonei. În cadrul incintei cu propuneri se identifică 2 zone functionale:



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

376/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

1. Cc - Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente , cu următoarele subzone functionale:

**Cc-dr - drum de interes local (Parcela 1 in suprafata de aprox. 2.721 mp),
Cc-rez - teren rezervat pentru viitoare largire a drumului de exploatare
identificat prin CF nr. 312860 Arad, aflat la nord de incinta, (Parcela 2 in
suprafata de aprox. 395 mp, cu o latime de 6 ml) cu următoarele utilizari:**

Utilizari permise:, parte carosabilă, trotuare, piste pentru biciclete – dupa caz, 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, accesuri auto și pietonale pe proprietate;

Utilizari permise cu conditii: constructii/echipamente si amenajari tehnico-edilitare cu respectarea conditiilor impuse de administratorul Variantei Ocolitoare a mun. Arad Est; pe spațiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea accesurilor carosabile la parcelele de servicii/depozitare, cu o latime de minim 7,00 m si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal;

Utilizari interzise: orice alte utilizari.

2. ID-sc – Zonă unitati industriale, servicii și de depozitare; (Parcela 3, in suprafata de aprox. 15.967 mp) cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: constructii pentru servicii - comert, depozitare, logistica, statie distributie carburanti, service auto, parcare securizata, cladiri administrative, de prezentare, de paza – max. 50% din suprafata parcelei, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcar, inclusiv amenajari tehnico-edilitare, spatii verzi amenajate de incinta, imprejmui.

Utilizari permise cu conditii: amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori, cu respectarea zonelor de protectie si de siguranta a Variantei Ocolitoare a mun. Arad Est si a canalului aflat la vest de incinta (CF nr. 310382 Arad).

Utilizari interzise: constructii pentru activitati de productie grea, zootehnice, generatoare de riscuri tehnologice, care prin specificul lor genereaza noxe, fum, miros neadecvat; constructii de invatamant, constructii pentru sport si agrement.

Cc - Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente:

Caracteristici ale parcelor:

Cc-dr - Parcela 1: în suprafață de aprox. 2.721 mp, cu funcțiunea căi de comunicație rutieră și amenajări aferente – drum de interes local;

Profilul stradal al drumului de inters local va fi de min. 12 ml.

Cc-rez - Parcela 2: în suprafață de aprox. 395 mp, cu funcțiunea căi de comunicație rutieră și amenajări aferente – teren rezervat pentru viitoare largire a drumului de exploatare identificat prin CF nr. 312860 Arad;

Latimea parcelei va fi de min. 6 ml.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare si unele fata de altele pe aceeasi parcela: Nu este cazul; Pe Parcela 1 si Parcela 2 nu se vor amplasa constructii.



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

376/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

Circulatii si accesuri:

Prospectul stradal al drumului propus este de 12 ml cu urmatoarea organizare de la vest la est: zona verde de aliniament de 2,5 m latime; parte carosabila de 7,00 m latime compusa din 2 benzi de circulatie; zona verde de aliniament de 1,20 ml si trotuar de 1,20 ml.

Accesul la Parcela 3 cu functiunea Unitati industriale, servicii si depozitare se va realiza din drumul de interes local propus (Parcela 1) prin intermediul a maxim 2 accesuri cu latime de min. 7,00 ml fiecare.

Gabaritele cailor de circulatie propuse vor respecta prevederile Normativului P118-1/2025 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Stationarea autovehiculelor: Nu este cazul, nu se propun locuri de parcare sau stationare in cadrul Parcele 1.

Inaltimea maxima admisibila a constructiilor: -

Regimul de inaltime a cladirilor: -

Aspectul exterior al cladirilor: -

Conditii de echipare edilitara: rețelele edilitare (rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, branșamente) vor fi prevăzute în varianta de amplasare subterană.

Spatii libere si spatii plantate:

In cadrul Parcele 1, se vor realiza zona verzi de aliniament cu latime de 2,5 ml, respectiv 1,3 ml amplasate pe ambele parti ale carosabilului, conform profile stradale propuse.

Imprejmuiri:

Parcelele 1 și 2 nu se imprejmuiesc.

Procentul maxim de ocupare a terenului si coeficientul maxim de utilizare pentru Parcela 1 si Parcela 2:

POT max = 0,00 %
CUT max = 0,0

ID-sc – Zonă unitati industriale, servicii și de depozitare

Caracteristici ale parcelelor:

Parcela 3: în suprafață de aprox. 15.967 mp, cu funcțiunea **Unitati industriale, servicii și de depozitare;**

Amplasarea cladirilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare si unele fata de altele pe aceeasi parcela:


TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

376/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

Amplasarea clădirilor pe parcela se va realiza în concordanță cu zona de construibilitate reprezentată pe planșa 02 A – Reglementari urbanistice – Zonificare.

Regimul de aliniere față de frontul stradal:

- raportat la drumul de interes local propus (Parcela 1): construcțiile propuse pot fi amplasate la min. 5 m fata de frontul stradal (limita de proprietate vestica);
- raportat la drumul national DN69B (Varianta Ocolitoare a mun. Arad Est): clădirile pot fi amplasate la minim 37,00 m de la frontul stradal al parcelei, respectiv la min. 50,00 m de limita asfaltica a drumului national DN69B.

Fata de limita nordica de proprietate: construcțiile pot fi amplasate la minim H_{max} cladire/2, dar nu mai puțin de 5,00 m fata de limita de proprietate.

Fata de limita estica de proprietate: construcțiile pot fi amplasate la minim H_{max} cladire/2, dar nu mai puțin de 5,00 m fata de limita de proprietate.

Pe aceeași parcela se pot amplasa mai multe construcții. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va respecta prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P118-1/2025.

Se permite amplasarea in afara zonei de construibilitate a drumurilor de incinta si platformelor carosabile, a elementelor de publicitate si signalistica, a construcțiilor si amenajarilor tehnico-edilitare si a imprejmuirilor incintei propusa spre reglementare, conform prevederilor Codului Civil.

Circulatii si accesuri:

Accesul la Parcela 3 cu functiunea Unitati industriale, servicii si depozitare se va realiza din drumul de interes local propus (Parcela 1) prin intermediul a maxim 2 accesuri cu latime de min. 7,00 ml fiecare.

Gabaritele cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118-1/2025 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

Stationarea autovehiculelor:

Necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 si HCL Mun. Arad nr. 187/2024 privind numarul minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

Propunerea respecta cerintele stabilite prin HCLM Arad nr.187/2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare.

Pentru construcții se vor respecta următoarele cerințe minime:

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.

Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, 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 %.

Servicii:



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

376/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

- 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 %.

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

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.

si/sau,

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.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Inaltimea maxima admisibila a constructiilor:

Hmax constructii = **15,00 m.**

Regimul de inaltime a cladirilor: max. P+2E

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

Conditii de echipare edilitara: Parcela 3 se va echipa cu apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică.

Spatii libere si spatii plantate:

Vor fi asigurate **spații verzi amenajate în proporție de minim 20%** din suprafața incintei reglementate, **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 parcela cu funcțiune unități industriale, servicii și/sau depozitare se vor amenaja zone verzi în suprafața de **minim 20% din suprafața parcelei.**

Imprejmuiri:

Imprejmuiri la frontul stradal –transparent sau opac, Hmax. = 2,00 m. Imprejmuiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m.



TARA PLAN s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
 cod postal 310010, jud. Arad,
 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

376/2025
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 „DEZVOLTARE ZONA UNITATI
 INDUSTRIALE, SERVICII DEPOZITARE”
 SUPERER LAND INVEST s.r.l.

Procentul maxim de ocupare a terenului si coeficientul maxim de utilizare pentru Parcela 3:

POT max = 50,00 %

CUT max = 1,50

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 118.000 mp				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	102.543	86,90%	83.460	70.73%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	14.235	12.06%	16.956	14.37%
CANAL DE DESECARE	1.222	1.04%	1.222	1.04%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE - PROPUS	0	0.00%	15.967	13.53%
ZONA REZERVATA LARGIRII DRUMULUI DE EXPLOATARE - PROPUS	0	0.00%	395	0.33%
TOTAL GENERAL	118.000	100%	118.000	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 19.083 mp				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN - EXISTENT	19.083	100%	0	0.00%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE, SERVICII SI DE DEPOZITARE	0.00	0.00%	15.967	83,67%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE – DRUM DE INTERES LOCAL	0.00	0.00%	2.721	14,26%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE – TEREN REZERVAT PENTRU LARGIREA ULTERIOARA A DRUMULUI DE EXPLOATARE	0.00	0.00%	395	2,07%
TOTAL GENERAL	19.083	100%	19.083	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Situația existentă:



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

376/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețele tehnico-edilitare dar dispune in apropiere de rețea de energie electrica. In zona nu exista momentan rețea de apa potabila si de canalizare menajera si pluviala.

Situația propusă:

1. **Alimentarea cu apa** – alimentarea cu apa pentru uz menajer se va realiza in sistem individual, cu apa extrasa dintr-un foraj realizat pe teren. Asigurarea cu apa potabila se va realiza din recipiente imbuteliate.
2. **Instalații de stingere incendiu.** Conform prevederilor Normativului P118/2-2013. Hidrantii exteriori necesari investitiei se vor racorda la o rezerva de apa proprie, amenajata in incinta.
3. **Canalizarea menajera** – Avand in vedere faptul ca in zona parcelei studiate nu exista sistem de canalizare menajera, apele uzate provenind de la grupurile sanitare vor fi dirijate gravitațional spre un bazin vidanjabil care va respecta normele de igienă și sănătatea populației. Din bazinul vidanjabil, apele uzate menajere vor fi evacuate in baza unui contract incheiat cu o societate comerciala care are ca obiect de activitate astfel de operatii.
4. **Canalizarea pluviala** – 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, care vor fi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi. Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și vor fi dirijate înspre spațiile verzi din incintă.
5. **Alimentarea cu agent termic** – energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum aeroterme electrice, pompe de căldură.
6. **Alimentarea cu energie electrică** – Alimentarea cu energie electrica a incintei va fi asigurata printr-un bransament la rețeaua de energie electrica din zona, in partea de sud a amplasamentului, adiacent drumului national DN69B (Varianta Ocolitoare a mun. Arad Est), în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.
7. **Alimentarea cu gaze naturale** – nu e cazul.
8. **Gospodărie comunală** – se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei in cadrul incintei propuse spre reglementare. În cazul rezultării unor deșeuri speciale în urma activității specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deșeuri.

Extinderea/montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, inclusiv bransamente și racorduri, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Se vor respecta retragerile minime impuse de zonele de protecție aferente obiectivelor/dotărilor din zonă, în conformitate cu avizele detinatorilor de rețele.

3.7. Protecția mediului

Funcțiunea propusa prin PUZ – DEZVOLTARE ZONA UNITATI INDUSTRIALE, SERVICII DEPOZITARE – nu este poluanta.


TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

376/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

Singurele elemente poluante pot proveni de la modul de depozitare a deșeurilor menajere și de la eventualele scurgeri de uleiuri sau produse petroliere de la autoturismele parcate în incintă.

Pentru prevenirea acestor poluări accidentale se vor lua măsurile corespunzătoare și anume:

- Deșeurile menajere vor fi depozitate pe platformele gospodărești betonate, cu racord la apa și împrejmuire.
- Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incintă, considerate ape potențial impurificate cu hidrocarburi, înainte de a fi deversate în sistemul centralizat de colectare și evacuare propus, vor fi trecute prin separatoare de namol și hidrocarburi cu filtru coalescent SH, apoi după preepurarea din SH vor fi colectate într-un bazin de retenție ape pluviale, care vor fi utilizate pentru irigarea spațiilor verzi.
- Se vor respecta orice alte măsuri de protecție a mediului solicitate de APM Arad prin avizul de mediu.

Poluarea apei și a solului va fi evitată și 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 se vor deversa în rețeaua de canalizare a localității 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 provenite de pe platformele carosabile de incintă vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere iar apoi vor fi deversate gravitațional într-un bazin de retenție propus pe amplasament; acestea 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.

Zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

376/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

Conform studiului geotehnic efectuat pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i periclitizeze stabilitatea. Încadrarea geotehnică conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii – NP 074/2014 – risc geotehnic moderat, categoria geotehnică 2.

Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele uzate din clădirile propuse se vor deversa în rețeaua publică de canalizare menajeră a localității 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.

Depozitarea controlată a deșeurilor. Deșeurile menajere, ambalajele și deșeurile rezultate din procesul tehnologic vor fi colectate în saci menajeri și vor fi preluate de operatori economici specializați, cu utilaje adecvate, în baza unor contracte de colaborare.

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 de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, metal – și vor fi predate operatorului de servicii publice de salubritate.

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. Pe Parcela 3 se vor amenaja zone verzi în suprafața de **minim 20% din suprafața parcelei**, respectiv min. 3.194 mp.

Pe parcela 1 se va amenaja zone verzi de aliniament în suprafața de min. 20% din suprafața parcelei, respectiv min. 544 mp.

Pe parcela 2 se va alocă o suprafață de min. 20% din suprafața parcelei, respectiv min. 79 mp pentru amenajare zone verzi de aliniament.

	BILANȚ ZONE VERZI	PROPUȘ	
		mp	%
PARCELA 1- Cc-dr - drum de interes local	Zone verzi de aliniament	544	2,85
PARCELA 2 - Cc-rez - teren rezervat pentru viitoare largire a drumului de exploatare identificat prin CF nr. 312860 Arad	Zone verzi de aliniament	79	0,41
PARCELA 3 - ID-sc – Zonă unitati industriale, servicii și de depozitare	Zone verzi amenajate în incinta, fara un contur prestabilit la faza PUZ	3.194	16,74
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA		3.817	20,00%

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

Refacere peisagistică și reabilitare urbană. Nu e cazul. Prin propunerea urbanistica care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropoc caracteristic unei zone de prestari servicii/comert, activitati economice si birouri propuse în condordanta cu prevederile PUG în vigoare pentru aceasta zona.

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

376/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore. a drumului national DN69B („Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad Est”) nu se vor amplasa constructii la o distanta mai mica de 50 m fata de limita partii carosabile.

Disfuncționalitățile existente din punct de vedere tehnico-edilitar se vor rezolva prin realizarea utilitatilor necesare in sistem local.

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin prezenta documentatie nu se propun exproprii.

Sunt propuse lucrări de utilitate publică si anume: Parcela 1, in suprafata de 2.721 mp, cu functiunea Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente – **drum de interes local**, compus din 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 pe proprietate.

Se va rezerva o zona de teren in suprafata de aprox. 395 mp, cu o latime de 4,00 m, in partea de nord a amplasamentului, adiacent parcelei aflata in proprietatea Primariei Mun. Arad, CF nr. 312860 Arad, in scopul largirii ulterioare a profilului stradal al drumului de exploatare.

Terenul rezervat drumului va fi cedat in domeniul public doar la solicitarea Primariei Mun. Arad.

Toate cheltuielile pentru realizarea investiției, cu exceptia celor de pe terenul rezervat largirii drumului, vor fi suportate de către dezvoltatorul privat al zonei/initiatorul PUZ ului.

Pe terenul rezervat largirii drumului, initiatorul PUZ nu va realiza niciun fel de investitie de utilitate publica sau privata.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Un teren viran va fi valorificat si integrat prin realizarea unor constructii in regim de inaltime max. P+2E care sa adaposteasca functiuni pentru unitati industriale, servicii si depozitare – construcții pentru productie nepoluanta, servicii, si/sau depozitare (cu exceptia depozitarii de produse periculoase sau inflamabile), clădiri administrative, de prezentare, de pază – max. 50% din suprafata parcelei si amenajari aferente: cai de acces, platforme carosabile de incinta, parcaje, elemente de signalistica, dotari tehnico-edilitare, imprejmuiuri, spatii verzi de incinta, astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

Prin dezvoltarea urbanistică se reglementează condițiile de construire, accesurile și dotările tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a zonei.

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

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

**TARA PLAN s.r.l.**

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

376/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

- a) Amenajarea accesului în incintă din breteaua aferenta Variantei Ocolitoare a Municipiului Arad Est in etapa a II a;
- b) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare, după caz.

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Realizare drum de interes local;
- b) Amenajare accesuri carosabile în incintă din drumul propus (Parcela P1);
- c) Sistematizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- d) Amenajare dotări tehnico-edilitare;
- e) Realizare clădiri pentru unitati industriale, servicii și depozitare si amenajarile aferente,împrejmuire incintă;
- f) Amenajare alei și platforme carosabile și pietonale de incintă;
- g) Amenajare zone verzi.

Priorități de intervenție. Amenajarea amplasamentului, extinderea infrastructurii edilitare și a accesurilor pe amplasament se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restricții. Realizarea investiției contribuie la încheierea fondului construit al Mun. Arad într-o zonă cu potential de dezvoltare. Zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta propunerile de dezvoltare propuse prin noul PUG al Mun. Arad, aflat in faza de consultare inainte de demararea Etapei VI aferente proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic Genreal Arad, prin schimbarea destinatiei terenului din teren arabil in extravilan in teren cu functiunea unitati industriale nepoluante, servicii, depozitare.

Totodata, bugetul local al municipiului va beneficia de venituri suplimentare datorita activitatilor economice care se vor desfasura pe amplasament, pe langa taxe și impozite pe cladiri.

Atractivitatea și oportunitatea se confirma si prin buna legatura de care beneficiaza amplasamentul cu arterele de circulatie, spatiile verzi și zonele de servicii din proximitate.

Datorita pozitiei și orientarii amplasamentului, zonelor functionale inconjuratoare, posibilitatea asigurarii facile a acceselor în incinta și a dotarii acesteia cu utilități, nu va exista un impact negativ asupra vecinatatilor.

Aceste aspecte justifica oportunitatea realizarii investitiei solicitate.

După aprobarea în Consiliul Local, prevederile prezentei documentații de urbanism se vor implementa în conformitate cu planul de acțiune aferent PUZ, cu respectarea condițiilor din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 2028/16.12.2024 și avizul de oportunitate nr. 29/10.07.2025.

Specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. DORIANA BALOGH

Întocmit,
arh. Andreea TUȚU