



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

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI INDUSTRIALE,
INDUSTRIALE, DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE

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:	Studiu de Oportunitate
Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l.
Proiect nr.:	376/2025
Data elaborării:	Septembrie 2025

1.2. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentații are o suprafața totală de **19.083 mp**, se afla în extravilanul mun. Arad și are categoria de folosință arabil.

Terenul se afla în proprietatea SUPERER LAND INVEST srl.

Pe teren nu există construcții.

Zona propusă spre reglementare are următoarele vecinătăți:

Nord – CF nr. 312860 Arad (proprietar Municipiul Arad);

Est – teren proprietate privată în extravilan – CF nr. 312853 Arad;

Sud – DN69B (CF nr. 363238 Arad);

Vest – canal de desecare (CF nr. 310382 Arad).

Zona studiată însumează o suprafață de 118.000 mp și cuprinde următoarele vecinătăți ale terenului propus spre reglementare:

Nord – prima zonă funcțională aflată vis-a-vis de terenul aflat în proprietatea Mun. Arad, având CF nr. 312860 Arad;

Est – următoarele 2 parcele după terenul propus spre reglementare;

Sud – prima zonă funcțională aflată vis-a-vis de DN69B (Varianța Ocolitoare a Mun. Arad Est);

Vest – prima zonă funcțională aflată vis-a-vis de canalul de desecare având CF nr. 310382 Arad;

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



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

STUDIU de OPORTUNITATE

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

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 1 parcelă având **categorია de folosința arabil, în extravilan**.

În PUG Arad în curs de elaborare nu există reglementări urbanistice pentru acest teren.

Zona propusă spre reglementare prezintă front la drumul național DN69B (Varianța Ocolitoare a Mun. Arad Est). În dreptul incintei propuse spre reglementare se află o intersecție care asigură legătura cu drumul de exploatare DE2703.

Forma terenului aferent incintei este neregulată, având lățimea de 105,93 ml și adâncimea cuprinsă între 152,07 ml și 211,17 ml.

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

În zonele din vecinătate, se află terenuri arabile, aflate în extravilan. Fondul construit cel mai apropiat de incinta propusă spre reglementare este reprezentat de terenuri cu funcțiune rezidențială și terenuri cu funcțiune servicii și industriale.

Realizarea Centurii Ocolitoare asigură un potențial crescut de dezvoltare.

1.4. Prevederile PUG-ului în vigoare pentru amplasamentul analizat

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 1348/28.08.2025** emis de Primăria Mun. Arad amplasamentul este încadrat în **extravilanul mun. Arad și nu există reglementări pentru acesta**.

Reglementările urbanistice pentru amplasamentul în suprafață totală de 19.083 mp, vor fi stabilite prin prezenta documentație de urbanism.

Amplasamentul se află parțial în zona de siguranță și de protecție a drumului național 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.

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-edilărită, 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.

1.5. Prezentarea intenției investitorului – operațiuni propuse

SUPERER LAND INVEST s.r.l., în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării unei zone pentru unități industriale, servicii și depozitare.

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ 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;



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

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII
DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

- 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;
- stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi;
- alte reglementări specifice zonei și funcțiunilor propuse pe amplasament.

Prin prezenta documentatie se propun operatiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare, dupa cum urmeaza:

Parcela 1 cu funcțiunea Căi de comunicație rutieră – drum de interes local.

Parcela 2 cu funcțiunea Unități industriale nepoluante, servicii și de depozitare;

Pe parcela P2 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.

1.6. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți propuse

Categoriile funcționale ale dezvoltării. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate se prezintă după cum urmează:

Funcțiuni principale:

- 1. Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (Parcela 1)** – drum de interes local cu dotările aferente, 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 (parcelă cu lățimea de 12 ml);
- 2. Zonă unitati industriale, servicii și de depozitare; (Parcela 2)** – 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 suprafața parcelei si amenajari aferente: cai de acces, platforme carosabile de incinta, parcaje, elemente de signalistica, dotari tehnico-edilitare, imprejmuiri, spatii verzi de incinta.



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

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII
DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

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%
Constructii cu destinatia unitati industriale, servicii, depozitare (max. 50% din suprafata parcelei)	0.00	0.00%	9.541	50,00%
Platforme carosabile si pietonale de incinta, parcuri, inclusiv amenajari tehnico-edilitare, accesuri pe proprietate	0.00	0.00%	5.725	30,00%
Zone verzi de incinta (min.20%)	0.00	0.00%	3.817	20,00%
TOTAL GENERAL	19.083	100%	19.083	100%

Servituți. Pe parcela cu functiunea Cai de comunicatie – drum de interes local se va institui servitute de trecere in favoarea parcelei cu functiunea Unitati industriale, servicii si/sau depozitare pana la trecerea parcelei aferente drumului in domeniul public.

1.7. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Dotări de interes public.

Prin prezentul studiu, sunt propuse noi obiective de utilitate publică, și anume: drum de interes local, cu lățimea prospectului stradal de 12 ml.

Toate cheltuielile pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică propuse prin prezenta lucrare de urbanism, vor fi suportate de catre inițiatorul PUZ ului. Mun. Arad nu va suporta nici un fel de cheltuieli pentru realizarea investiției.

Prin prezentul studiu nu sunt propuse suprafețe de teren care să facă obiectul exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Zona cu destinație publică propusă (drumul de interes local - parcela P1) va fi prevăzută a se ceda in domeniul public al mun. Arad doar după ce a fost amenajat corespunzător în baza proiectelor se specialitate întocmite, avizate, autorizate și recepționate potrivit prevederilor legale în vigoare, cu respectarea prevederilor documentației de urbanism, cel târziu anterior depunerii solicitării pentru efectuarea lucrărilor de recepție la terminarea lucrărilor pentru obiectivele de servicii și alte funcțiuni admise.

Circulație si asigurarea accesurilor. Zona propusa spre reglementare prezinta front la drumul national DN 69B (Varianta Ocolitoare a Mun. Arad Est) însă accesul în zona reglementată se va putea realiza prin intermediul unui racord la breteaua de legatura existenta între acesta si drumul de exploatare DE 2703.



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

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII
DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

Se propune realizarea unui drum de interes local, pozitionat pe latura estica a amplasamentului, pe directia nord-sud.

Prospectul stradal al drumului propus este de 12 ml (2 benzi de circulație de 7,00 m latime; zona verde de aliniament si trotuar de 1,20 ml realizat pe o singura parte a carosabilului.

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

Parcela cu functiunea Unitati industriale, servicii si depozitare se va accesa din drumul de interes local propus, prin intermediul a maxim 2 accesuri, cu latime de min. 5 m si maxim 10 m. Acestea se vor putea amplasa oriunde pe latimea frontului stradal adiacent drumului de interes local, in functie de solutia finala de mobilare a incintei stabilita 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 H.G. 525/1996:

- Pentru construcțiile servicii/comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

și/sau

- Pentru construcțiile de depozitare/logistica vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafața de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

- activități desfășurate pe o suprafața de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

- activități desfășurate pe o suprafața mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafața de 100 mp.

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.

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

Procent minim de spatii verzi pentru incinta reglementată.

Vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in proportie de minim 20%** din suprafata incintei reglementate, **cu respectarea prevederilor 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.**

Pe parcela cu functiune unitati industriale, servicii si/sau depozitare se vor amenaja zone verzi in suprafata de **minim 20% din suprafata parcelei.**



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

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII
DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

Pe parcela cu functiunea Cai de comunicatie rutiera – drum de interes local se va realiza zona verde de aliniament de o parte si de alta a carosabilului, cu latimea de min. 1 m.

Echiparea tehnico-edilitară.

Situatia existentă:

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

Situatia 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.

1.8. Capacitățile de transport admise

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material din excavari pentru realizarea fundațiilor.

În timpul exploatării investiției, circulația se va desfășura preponderent cu autoturisme și cu autocamioane care vor ajunge și la gabarite de max. 40 tone, cu o frecvență redusă.



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

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII
DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

Se vor respecta prevederile legale privind drumurile publice - OG 43/1997 privind regimul drumurilor, actualizata.

2. INDICATORII PROPUȘI

2.1. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

POT min = 10,00 %	POT max = 50,00 %
CUT min = 0,10	CUT max = 1,50
Regim de înălțime: P	Regim de înălțime: max. P+2E
Hmax cladiri coama/atic: 8,00 m	Hmax constructii coama/atic: 15,00 m
Zona verde amenajata: min. 20% din suprafata parcelei	Zona verde amenajata: min. 20% din suprafata parcelei

2.2. Reglementări de principiu propuse

Amplasarea clădirilor pe parcela P2 se va realiza în concordanță cu zona de construibilitate reprezentată pe planșa 02 A – Conceptul propus.

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 P2, 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 aceeasi parcela se pot amplasa mai multe construcții. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P118-1/2025.

Regim de înălțime: max. P+2E. Hmax constructii coama/atic = 15,00 m.

Indicatori urbanistici: POT max. = 50%, CUT max. = 1,50.

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

Împrejmuiri la frontul stradal – aspect general în vederea integrării clădirilor în caracterul străzilor, cu soclu plin de max. 0,80 m și Hmax. = 2,00 m.

Împrejmuiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m.

Pe parcela propusa P1, cu funcțiunea Cai de comunicatii terestre- drum de interes local, sunt permise amplasarea strict a echipamentelor si constructiilor tehnico-edilitare. Oricare alte constructii nu sunt permise in cadrul acestei parcele.



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

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII
DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

3. MODUL de INTEGRARE a INVESTIȚIEI în ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează în zonă în primul rând prin dezvoltarea unei funcțiuni de unitati industriale nepoluante, servicii si/sau depozitare (cu exceptia depozitarii de produse periculoase sau inflamabile), în concordanță cu funcțiunea existentă adiacent în intravilanul localității, conform PUG.

Propunerea contribuie la dezvoltarea fondului construit din zona periferică aflată în curs de dezvoltare, în concordanță cu strategia de dezvoltare a mun. Arad.

Având în vedere proximitatea cu Varianta Ocolitoare a mun. Arad Est, este asigurată compatibilitatea funcțiunilor în concordanță cu prevederile RGU actualizat, aprobat prin HG 525/1996.

Totodată, soluția propusă va avea în vedere ca accesul la toate celelalte proprietăți învecinate să nu fie îngreunat sau stingherit.

4. CONSECINȚE ECONOMICE și SOCIALE la NIVELUL U.T.R. și a LOCALITĂȚII

Prin realizarea investiției propuse se va dezvolta o zonă **cu unități industriale nepoluante, servicii și de depozitare**, cu accesibilitate imediată din drumul Varianta Ocolitoare a mun. Arad Est. Astfel, un teren arabil în extravilan va fi valorificat și integrat prin realizarea unor construcții în regim de înălțime max. P+2E care să adăpostească funcțiuni pentru unitati industriale nepoluante, servicii sau de depozitare, pentru care 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.

Concretizarea intenției investitorului va crea noi locuri de muncă și se vor plăti taxe și impozite suplimentare fata de nivelul actual, la bugetul local.

Intenția investitorului nu presupune intervenții cu efect negativ asupra peisajului natural și antropic, dată fiind locația aleasă și vecinătățile terenului.

5. CATEGORIILE de COSTURI ce vor fi SUPTATE de INVESTITORII PRIVAȚI

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. Acesta va asigura finanțarea cheltuielilor pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, pentru realizarea investiției propriu-zise, pentru asigurarea utilităților și a cheltuielilor de exploatare.

6. CATEGORIILE de COSTURI ce vor cădea în SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Initiatorul privat suportă și preia toate costurile pentru realizarea tronsonului de drum de ineteres local propus pe parcela P1, a accesurilor pe parcela P2, toate amenajarile de pe parcela P2, realizarea echipării tehnico-edilitare, respectiv extinderea rețelelor de utilități și a branșamentelor – după caz, precum și orice alte amenajări impuse pentru corecta funcționare a incintei.

7. PROPUNERI PRIVIND METODE de INFORMARE și CONSULTARE a PUBLICULUI



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

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII
DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

Informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va realiza in concordanta cu Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Pentru informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afisaj continand intentiile beneficiarului, pe limita de proprietate sudica a incintei reglementate, inspre domeniul public.

Documentatia Studiu de oportunitate "P.U.Z. si R.L.U. – DEZVOLTARE ZONA UNITATI INDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE", continand piese scrise si desenate, va putea fi consultata la Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente din cadrul Primariei Municipiului Arad, in intervalul orarului de functionare.

In cazul obtinerii avizului de oportunitate, se va repeta aceeaasi procedura in etapa de elaborarea a propunerilor PUZ si RLU aferent cu privire la documentatia aferenta care se va inainta spre analiza la Primaria Municipiului Arad.

Documentatia se va introduce in circuitul de avizare dupa ce s-a asigurat un consens din partea tuturor partilor implicate si afectate asupra propunerilor.

8. PROPUNEREA PRIVIND ETAPIZAREA INVESTIȚIEI

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

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

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

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

Operațiunile pentru implementarea investiției, prezentate în ordinea etapelor necesar de urmat în cazul aprobării documentației de urbanism, constau în:

Etapă	Denumire lucrare	Investitor/Finantator
Etapă I	Aprobarea in Consiliul Local al Mun. Arad a prezentei documentatii PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA UNITATI INDUSTRIALE, SERVICII, DEPOZITARE"	-
Etapă II	Operatiuni de parcelare	SUPERER LAND INVEST S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)


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

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA UNITATI
INDUSTRIALE, SERVICII SI
DEPOZITARE”
SUPERER LAND INVEST s.r.l.

Etapa III	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea realizării drumului de interes local aferent parcelei P1.	SUPERER LAND INVEST S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa IV	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea construirii obiectivelor pe parcela P2 care fac obiectul PUZ si RLU " DEZVOLTARE ZONA UNITATI INDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE" și pentru acces carosabil pe parcela, extinderi și racorduri rețele tehnico-edilitare , după caz.	SUPERER LAND INVEST S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa V	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea realizării drumului de interes local aferent parcelei P1.	SUPERER LAND INVEST S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VI	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea construirii obiectivelor pe parcela P2 care fac obiectul PUZ si RLU " DEZVOLTARE ZONA UNITATI INDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE" și pentru acces carosabil pe parcela, extinderi și racorduri rețele tehnico-edilitare , după caz.	SUPERER LAND INVEST S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VII	Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construire prevăzute la etapa V și VI.	SUPERER LAND INVEST S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VIII	Recepția la terminarea lucrărilor pentru realizarea drumului de interes local aferent parcelei P1.	SUPERER LAND INVEST S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa IX	Recepția la terminarea lucrărilor pentru construirea obiectivelor pe parcela P2 care fac obiectul PUZ si RLU " DEZVOLTARE ZONA UNITATI INDUSTRIALE, SERVICII SI DEPOZITARE" și pentru acces carosabil pe parcela, extinderi și racorduri rețele tehnico-edilitare , după caz.	SUPERER LAND INVEST S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

9. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea investiției contribuie la încheierea fondului construit al Mun. Arad într-o zonă cu potențial de dezvoltare. Zona propusă spre reglementare se va dezvolta în concordanță cu propunerile de dezvoltare propuse prin noul PUG al Mun. Arad, aflat în faza de consultare înainte de demararea Etapei VI aferente proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic Genreal Arad, prin schimbarea destinației terenului din teren arabil în extravilan în teren cu funcțiunea unități industriale nepoluante, servicii, depozitare.

**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

STUDIU de OPORTUNITATE

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

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.

Specialist cu drept de semnătură RUR,

Arh. BALOGH Dorian

Întocmit,

arh. TUȚU Andreea