



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

397/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA SERVICII”
SC DOLLY TRANS COMPANY 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 SERVICII”
Amplasament:	jud. Arad, extravilan mun. Arad CF nr. 353936 Arad
Beneficiar:	SC DOLLY TRANS COMPANY S.R.L.
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	397/2025
Data elaborării:	Decembrie 2025

1.2. Obiectul P.U.Z.

Documentația are la bază **certificatul de urbanism nr. 1476/12.07.2025 si Avizul de oportunitate nr. 48/14.11.2025.**

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii are o suprafata totala de **6.000 mp conf CF nr. 353936 Arad.** Terenul se afla in extravilanul mun. Arad, in partea estica a orasului, si are categoria de folosinta arabil.

Terenul se afla in proprietatea DOLLY TRANS COMPANY s.r.l..

Imobilul teren este liber de constructii.

In extrasul de carte funciara aferent imobilului sunt urmatoarele inscrieri privitoare la sarcini:

nr. crt.	C.F. nr. (Arad)	Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini
1	353936	Intabulare drept de trecere in conditiile art. 617-622 Cod civil, in favoarea imobilelor inscrise in cartea funciara nr. 349497 a localitatii Arad, nr. cadastral 349497/Arad, cartea funciara nr. 310322 a localitatii Arad, nr. cadastral 310322/Arad, cartea funciara nr. 310330 a localitatii Arad, nr. cadastral 310330/Arad, cartea funciara nr. 310333 a localitatii Arad, nr. cadastral 310333/Arad, cartea funciara nr. 310340 a localitatii Arad, nr. cadastral 310340/Arad, cartea funciara nr. 324922 a localitatii Arad, nr. cadastral 324922/Arad, cartea funciara nr. 349543 a localitatii Arad, nr. cadastral 349543/Arad, cartea funciara nr. 349904 a localitatii Arad, nr. cadastral 349904/Arad si in cartea funciara nr. 350003 a localitatii Arad, nr. cadastral 350003/Arad proprietatea S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L., imobilelor inscrise in cartea funciara nr. 310308 a localitatii Arad, nr. cadastral 14757/Arad si cartea funciara nr. 310347 a localitatii Arad, nr. cadastral 14756/Arad proprietatea numitului HOLCZINGHER DRAGOS si imobilului inscris in cartea

		funciara nr. 346679 a localitatii Arad, nr. Cadastral 346679/Arad, proprietatea numitilor HOLCZINGHER PETRU NICOLAE si sotia HOLCZINGHER ANGELA Intabulare drept de SERVITUTE legala de trecere, in vederea realizarii retelelor edilitare, respectiv introducerea conductelor de apa, gaz sau altele asemenea, a canalelor si a cablurilor electrice, subterane ori aeriene, dupa caz, precum si a oricaror alte instalatii sau materiale, in favoarea imobilelor inscrise in cartea funciara nr. 349497 a localitatii Arad, nr. cadastral 349497/Arad, cartea funciara nr 310322 a localitatii Arad, nr. cadastral 310322/Arad, cartea funciara nr. 310330 a localitatii Arad, nr. cadastral 310330/Arad, cartea funciara nr. 310333 a localitatii Arad, nr. cadastral 310333/Arad, cartea funciara nr. 310340 a localitatii Arad, nr. Cadastral 310340/Arad, cartea funciara nr. 324922 a localitatii Arad, nr. cadastral 324922/Arad, cartea funciara nr. 349543 a localitatii Arad, nr. cadastral 349543/Arad, cartea funciara nr. 349904 a localitatii Arad, nr. cadastral 349904/Arad si in cartea funciara nr. 350003 a localitatii Arad, nr. cadastral 350003/Arad proprietatea S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L., imobilelor inscrise in cartea funciara nr. 310308 a localitatii Arad, nr. cadastral 14757/Arad si cartea funciara nr. 310347 a localitatii Arad, nr. cadastral 14756/Arad proprietatea numitului HOLCZINGHER DRAGOS si imobilului inscris in cartea funciara nr. 346679 a localitatii Arad, nr. cadastral 346679/Arad, proprietatea numitilor HOLCZINGHER PETRU NICOLAE si sotia HOLCZINGHER ANGELA
--	--	---

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului SC DOLLY TRANS COMPANY S.R.L – este reglementarea din punct de vedere urbanistic, după cum urmează:

- asigurarea accesului la teren, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate, prin realizarea unor noi drumuri locale;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.
- stabilirea condițiilor de parcelare;
- alte reglementari specifice zonei si functiunilor propuse pe amplasament.

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

IS - **Zona servicii** (Parcela 2), in suprafata de aprox. 5.846 mp.

Cc-dr - **zona cai de comunicatie rutiera** drum de interes local propus, cu prospect stradal de 12 m (Parcela 1), in suprafata de aprox. 154 mp.

Subzonele aferente **IS** - Zona servicii sunt:

IS-c - Constructii cu destinatia servicii, cu amenajari aferente;

IS-amenaj. - Platforme carosabile si pietonale de incinta, acces auto pe amplasament, parcaje, zone verzi de incinta, elemente de signalistica si publicitate;

IS - rez. - teren rezervat largirii prospectului stradal al De 1900, cu o latime de min. 4 m si o suprafata de aprox. 54 mp;

IS-ZPe - zona de protectie LEA 400kV pe care se realizeaza zona verde amenajata.

Zona servicii, reprezentata de 1 parcela. Parcela pentru servicii se poate alipi la parcelele aflate la sud de amplasament, in proprietatea aceleiasi companii DOLLY TRANS COMPANY srl sau poate sa ramana parcela de sine statatoare, cu acces din drumul de interes local propus la vest de amplasament.

Pe parcela cu functiunea servicii se vor realiza constructii cu un regim de inaltime maxim P+2E, inaltime la cornisa/atic max. 15 m, care sa adaposteasca functiuni pentru servicii, si functiuni admise unitati industriale si/sau depozitare (ex. hale pentru depozitare sau servicii, Peco tiruri, service auto, parcare securizata, cladiri administrative, de prezentare, de paza) in suprafata de maxim 50% din suprafata parcelei.

Totodata se va asigura amenajarea accesului pe parcela si realizarea platformelor carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica), elemente de publicitate si signalistica, imprejuriri, astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

In zona de protectie a liniei electrice aeriene 400kV nu se vor amplasa constructii. In aceasta zona se va amenaja zona verde de incinta.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza extinderea drumului de interes local si a retelelor tehnico-edilitare, dupa caz si amenajarea accesurilor pe parcela cu functiunea de servicii din drumul de interes local propus pe latura vistica. Aceste interventii vor viza imobilele cu CF nr. 366861 si 366862 Arad, proprietati private ale DOLLY TRANS COMPANY srl.

Prin realizarea investitiei, **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 General Arad**, prin schimbarea destinatiei terenului din teren arabil in extravilan in teren cu **functiunea de activitati economice tertiare propuse, - zona pentru servicii.**

1.3. Surse de documentare

- P.U.G.Arad aprobat prin H.C.L. Arad nr. 588/2023;
- Certificatul de urbanism nr. **1476/12.07.2025**;
- Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- 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

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 1 imobil in extravilanul mun. Arad, avand categoria de folosinta teren arabil. Conform extras de carte funciara, terenul este liber de constructii.

Terenul se afla in partea de est a mun. Arad, in apropierea drumului european E68, intr-o zona dezvoltata cu constructii de servicii si depozitare.

Amplasamentul este format dintr-un imobil cu o forma dreptunghiulara, dezvoltat pe directia vest-est.

Momentan, accesul carosabil la incinta nu este reglementat.

Cotele de nivel in arealul parcelei studiate oscileaza intre 110.70 NMN si 111.50 NMN.

Terenul este traversat pe directia nord-sud de o linie electrica aeriana LEA 400kV care genereaza o zona de protectie de 37,5 m de o parte si de alta a axului liniei electrice.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona propusa spre reglementare are o suprafata de 6.000 mp conform masuratori si are urmatoarele vecinatati:

Nord – teren arabil in extravilan, proprietate privata - CF nr. 312962 Arad;

Est – drum De 1900;

Sud – terenuri curti-constructii in intravilan, proprietate privata - CF nr. 303307, 366866, 366865, 366860, 353205 si 353206 Arad;

Vest – HCN 1897/4;

Zona studiata insumeaza o suprafata de **175.000 mp** si cuprinde urmatoarele vecinatati ale terenului propus spre reglementare:

Nord – terenuri arabile in extravilan;

Est – zona functionala vecina cu parcelele propuse spre reglementare;

Sud – prima zona functionala aflata la sud de drumul de exploatare De 1939/2;

Vest – prima zona functionala aflata la vest de drumul european E68.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza continuitatea drumurilor existente in zona pentru asigurarea accesibilitatii la noile parcele, extinderea retelelor de utilitati si amenajarea accesurilor in incinta.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este format dintr-un imobil cu forma dreptunghiulara, dezvoltat pe directia vest-est.

Cotele de nivel în arealul parcelei studiate oscilează între 110.70 NMN și 111.50 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.

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 de 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

- ±0,00 m...-0,40 m – Sol vegetal;
- 0,40 m...-1,80 m – Argilă, maroniu cenușie, tare;
- 1,80 m...-4,00 m – Argilă, maroniu cărămizie;
- 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 tare, cu plasticitate mare.

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

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi

abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

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: $p_{conv} = 285,00$ kPa;

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

Amplasamentul se afla la 48 m nord fata de drumul de explotare De 1939/2 si la limita vestica a drumului de exploatare DE 1900. Aceste 2 drumuri de exploatare sunt accesate din giratia aflata la intersectia intre DN7 si Str. Cometei.

Momentan, accesul carosabil la incinta nu este reglementat.

2.5. Ocuparea terenurilor

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 1 imobil, aflat in extravilanul mun. Arad, avand categoria de folosinta: teren arabil.

Conform extrase de carte funciara, terenul este liber de constructii.

Terenul este traversat pe directia nord-sud de o linie electrica aeriana LEA 400kV care genereaza o zona de protectie de 37,5 m de o parte si de alta a axului liniei electrice.

Compatibilitatea funcțiunilor din zonă este asigurată prin păstrarea funcțiunii în concordanță cu prevederile PUG al Mun. Arad, aflat in faza de consultare Etapa VI.

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 2,8 km est 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:

- zona de protectie a liniei electrice aeriene LEA 400kV de 37,5 m de o parte si de alta a axului liniei electrice.

- zona de protectie a canalului de desecare HCN 1897/4, respectiv de 2,5 m fata de partea superioara a taluzului canalului.

- zona de servitute aeronautica civila a Aeroportului Arad

Existenta unor riscuri tehnologice:

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

Masuri de securitate la incendiu:

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

Se vor respecta distantele **minime între construcții**, conform normativului P118-1/2025 și legislației subsecvente, pentru limitarea propagării incendiilor.

Măsurile și soluțiile de protecție la incendiu se vor stabili și detalia în faza de proiectare DTAC, cu respectarea legislației și normativelor în vigoare.

Prin solutiile propuse se va asigura necesarul de apa pentru stingerea incendiilor si rezervarea amplasamentelor pentru montarea hidranților exteriori, poziționați pe căile de acces principale, urmând ca dimensionarea exactă și verificarea parametrilor tehnici să fie realizate în fazele ulterioare de proiectare.

Construcțiile propuse vor avea (estimare) următoarele caracteristici:

- categoria de importanță C și clasa de importanță III
- hale logistica/ depozitare
- Volum compartiment incendiu = 30.000 mc
- GRF I-II

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare existente in zona inasa dispune in apropiere de rețele de apa, canalizare, energie electrica in sistem centralizat.

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, SC DOLLY TRANS COMPANY S.R.L, a fost întocmit studiul de oportunitate în baza căruia s-a obținut avizul de oportunitate nr. 48/14.11.2025.

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.

Prin realizarea investiției propuse se va contribui la conturarea fondului construit pentru zona respectiva, în concordanță cu prevederile PUG Arad in curs de elaborare, etapa VI. Astfel, un teren viran din apropierea intravilanului localitatii va fi valorificat pe termen lung în concordanță cu strategia de dezvoltare a municipiului.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază ca fiind oportună perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona prin realizarea unor clădiri destinate serviciilor/comertului, unitatilor industriale 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

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru imobilul identificat prin CF nr. 353936 Arad, suprafața totala inscrisa in acte coincide cu suprafata masurata si este de 6.000 mp.

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 dispune în imediata vecinătate de dotări tehnico-edilitare – apă, canalizare, 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 imobilului aflat in extravilan in 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 parcările si spațiile verzi;
- alte reglementari specifice zonei si functiunilor propuse pe amplasament.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **certificatului de urbanism nr. 1476/12.09.2025** emis de Primaria Municipiului Arad, prin PUG Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 588/2023, amplasamentul este incadrat in extravilanul localitatii si este nereglementat din punct de vedere urbanistic.

Conform PUG al Mun. Arad, aflat in faza de consultare Etapa VI, terenul se afla intr-o zona propusa spre urbanizare, cu functiunea de activitati economice tertiare propuse.

Reglementarile urbanistice in vederea autorizarii investitiei vor fi stabilite prin documentatia de urbanism PUZ care se va elabora.

Amplasamentul se afla in zona de protectie a liniei electrice aeriene LEA 400kV care traverseaza terenul pe directia nord -sud, respectiv 37,5 m de o parte si de alta a axului liniei electrice.

Amplasamentul se afla partial in zona de protectie a canalului de desecare HCN 1897/4, respectiv de 2,5 m fata de partea superioara a taluzului canalului.

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inaltime maxime, etc.), rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara, instituirea zonelor de protectie, reglementarea accesului in zona propusa spre reglementare si a circulatiilor in incinta.

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea intocmi numai dupa aprobarea documentatiei de urbanism si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul nu este situat in zona inundabila si nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate, conform PUG in vigoare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiaza de un cadru natural valoros si nu dispune de forme de relief care sa poata fi valorificate.

Principala componenta a cadrului natural care poate fi fructificata este planeitatea terenului, ce permite organizarea optima a teritoriului.

Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren, nu se afla in perimetrul inundabil al vreunui curs de apa, nu face parte dintr-o arie naturala protejata, nu dispune de potential balnear sau turistic.

Stabilitatea terenului in vederea edificarii constructiilor este asigurata, conform studiului geotehnic intocmit pentru amplasamentul studiat.

3.4. Modernizarea circulatiei

Se propune realizarea unui drum, cu un profil stradal de 12 m in partea vestica a incintei, care afecteaza parcelele cu CF nr. 366861, 366862 Arad, aflate tot in proprietatea DOLLY TRANS COMPANY SRL.

Drumul de interes local propus se va racorda la De 1939/1 si De1939/2 aflate la sud de incinta propusa spre reglementare.

Strada nou propusa va avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate min. 12 m. Partea carosabila va avea o latime de min. 7,00 m prevazuta pana la finisaj asfaltic, cu 2 benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Strada va fi dotata cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stalpi alimentati prin fir subteran si dotati cu lampi tip LED, retea pentru energie electrica, retea pentru apa si

canalizare, toate prevazute in varianta de amplasare subterana. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament intre partile carosabile si limitele de proprietate ale parcelor.

Gabaritele cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118-1/2025 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri, ambulantei si serviciului de salubritate al mun. Arad.

Costul tuturor lucrărilor aferente realizării drumurilor de interes local propuse, care deserve direct obiectivele propuse, si amenajarii accesurilor pe parcele din drumurile existente si propuse va fi suportat de catre initiatorul/beneficiarul PUZ-ului.

Parcaje. 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:

- 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.

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.

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 doua zone functionale:

1. IS – Zona servicii cu următoarele subzone functionale:

- IS-c - Constructii cu destinatia servicii, cu amenajari aferente;
- IS-amenaj. - Platforme carosabile si pietonale de incinta, acces auto pe amplasament, parcaje, zone verzi de incinta, elemente de signalistica si publicitate;
- IS - rez. - teren rezervat largirii prospectului stradal al De 1900;
- IS-ZPe - zona de protectie LEA 400kV pe care se realizeaza zona verde amenajata

Utilizări permise: constructii pentru servicii - comert, 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, parcari, 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 liniei electrice LEA 400kV.

Utilizari interzise: orice fel de constructii cu exceptia retelelor tehnico-edilitare amplasate subteran in zona rezervata pentru viitoare largiri ale De1900, 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.

Caracteristici ale parcelelor:

Zona servicii/comert este reprezentata de 1 parcela.

Parcela pentru servicii se poate alipi la parcelele aflate la sud de amplasament, in proprietatea aceleiasi companii, sau poate sa ramana parcela de sine statatoare, cu acces din drumul de interes local propus la vest de amplasament si din drumul de exploatare De1900, aflat la est de amplasament.

La estul incintei propuse spre reglementare, adiacent drumului de exploatare De 1900, se va rezerva o suprafata de teren de aprox. 54 mp si o latime de min. 4 m pentru viitoarea largire a drumului de exloatare care se va putea dezmembra din parcela cu functiunea de servicii/comert, unitati industriale si depozitare la solicitarea Primariei Mun. Arad, in scopul largirii drumului de exploatare De1900.

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

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

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – Parcela 1 – Cai de comunicatie rutiera – drum: cladirile pentru servicii pot fi amplasate la minim H/2 din inaltimea constructiei, dar nu mai putin de 9 m fata de limita de proprietate.

Fata de limitele laterale de proprietate (limita nordica si sudica a incintei): cladirile pentru servicii vor fi amplasate la minim 0 m fata de limitele de proprietate, cu respectarea prevederilor Codului Civil si a Normativului de siguranta la foc a constructiilor: P118-1/2025.

Fata de limita posterioara de proprietate estica: cladirile pentru servicii pot fi amplasate la minim H/2 din inaltimea constructiei, dar nu mai putin de 9 m fata de limita de proprietate.



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: danielauraschi@gmail.com

397/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA SERVICII”
SC DOLLY TRANS COMPANY S.R.L.

Nu se vor amplasa niciun fel de constructie supraterrana, imprejmui, elemente de signalistica si publicitate in zona rezervata viitoarei largiri ale De1900 (min. 4 m fata de limita estica de proprietate).

Nu se permite realizarea constructiilor in zona de construibilitate a liniei electrice aeriene 400 kV care traverseaza amplasamentul.

Pe aceeasi parcela se pot amplasa mai multe constructii. 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.

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

Circulatii si accesuri:

Parcela cu functiunea **servicii** se va accesa prin maxim 2 accesuri, unul din drumul de interes local propus la limita vistica, iar celalalt din drumul existent De 1900 la limita estica, cu latime de min. 7 ml si maxim 15 ml. Acestea se vor putea amplasa oriunde pe latimea frontului stradal, in functie de solutia finala de mobilitate a incintei stabilita la faza DTAC.

Gabaritele cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118-1/2025 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri, ambulantei si serviciului de salubritate al mun. Arad.

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 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 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafata desfășurată a construcției, la care se vor adauga 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 suprafata desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.



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

397/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA SERVICII”
SC DOLLY TRANS COMPANY S.R.L.

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.

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 se va echipa cu apă potabilă, canalizare menajeră și energie electrică.

Spatii libere si spatii plantate:

Vor fi asigurate spații verzi amenajate de incintă în suprafața de **minim 20%** din suprafața fiecărei parcele cu funcțiunea servicii, conform H.C.L.M. 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. Zonele verzi amenajate se vor realiza cu prioritate în cadrul zonei de protecție a liniei electrice aeriene 400 kV care traversează amplasamentul.

Imprejmuiri:

Imprejmuiri la frontul stradal – transparent sau opac, Hmax. = 2,20 m. Imprejmuiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,20 m.

Procentul maxim de ocupare a terenului si coeficientul maxim de utilizare a terenului:

POT max = 50,00 %
CUT max = 1,50

2. Cc-dr – zona cai de comunicatie rutiera , drum propus cu prospect stradal de minim 8 m (Parcela 1) cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise:, parte carosabila, 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, spații verzi de aliniament, locuri de parcare publice, accesuri auto și pietonale pe proprietate, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu;



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

397/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA SERVICII”
SC DOLLY TRANS COMPANY S.R.L.

Utilizari permise cu conditii: pe spatiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea accesurilor carosabile la parcele cu o latime de minim 5,00 m si maxim 15,00 m si care vor putea fi amplasate oriunde pe latimea frontului stradal;

Utilizari interzise: orice alte utilizari.

Caracteristici ale parcelor:

Parcela aferenta drumului propus va avea latimea de minim 8 m.

Circulatii si accesuri:

Strada nou propusa va avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate min. 8 m. Partea carosabila va avea o latime de min. 7,00 m prevazuta pana la finisaj asfaltic, cu 2 benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Strada va fi dotata cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stalpi alimentati prin fir subteran si dotati cu lampi tip LED, retea pentru energie electrica, retea pentru apa si canalizare, toate prevazute in varianta de amplasare subterana. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament intre partile carosabile si limitele de proprietate ale parcelor cu functiunea servicii. Zona verde de aliniament va fi intrerupta de accesurile carosabile pe parcelele cu functiunea servicii. Se vor putea realiza maxim 2 accesuri carosabile in incinta, unul din drumul de interes local propus la limita vestica, iar celalalt din drumul existent De 1900 la limita estica.

Gabaritele cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118-1/2025 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri, ambulantei si serviciului de salubritate al mun. Arad.

Conditii de echipare edilitara: in cadrul profilului stradal se vor realiza extinderi ale retelor de utilitati : rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, **atunci cand va fi cazul.**

Spatii libere si spatii plantate: adiacent carosabilului, se propun zone verzi de aliniament.

Imprejmuiri: - nu sunt permise imprejmuiri in cadrul parcelor cu functiunea cai de comunicatie terestra – drum si zonarezervata extinderii drumurilor de exploatare.

Procentul maxim de ocupare a terenului si coeficientul maxim de utilizare a terenului: -

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 175.000 mp				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	6.759	3,98%	6.759	%
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN cu functiunea Zona activitati economice tertiare conform PUG Arad in curs de elaborare etapa VI, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ	77.098	45,35%	71.098	%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	13.527	7,96%	13.527	%

ZONA PENTRU ACTIVITATI ECONOMICE TERTIARE	68.785	40,46%	68.947	%
CANAL DE DESECARE	3.831	2,25%	3.831	%
ZONA SERVICII - propus	0	0,00%	5.846	%
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – DRUM - propus	0	0,00%	154	%
TOTAL GENERAL	175.000	100%	175.000	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 6.000 mp				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN cu functiunea Zona activitati economice tertiare conform PUG Arad in curs de elaborare etapa VI, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ	6.000	100%	0	0.00%
ZONA SERVICII	0	0.00%	5.846	97,43%
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - DRUM	0	0.00%	154	2,57%
TOTAL GENERAL	6.000	100%	6.000	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Situatia existenta:

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare si nici nu dispune in apropiere de rețele de apă, canalizare in sistem centralizat. Reteaua de energie electrica se afla in partea de sud a amplasamentului, pe DE 1939/2.

Situatia propusa:

- Alimentarea cu apa potabila** – momentan in zona nu exista alimentarea cu apa. In acest context alimentarea cu apa pentru uz menajer se va realiza in sistem individual, cu apa extrasa din foraje realizate pe teren. Asigurarea cu apa potabila se va realiza din recipiente îmbuteliata.
In imediata vecinătate a puțurilor se va amenaja cate un cămin pentru contorizarea apei extrase din sol. Căminele vor fi dotat cu robinete de închidere, filtru de impurități si apometru.
Conductele de distribuție vor avea un diametru cuprins intre 63 si 32 mm si se vor montat îngropat pe pat de nisip sub adâncime de îngheț (80cm)
Instalațiile interioară de apa rece si rețeaua din incinta de alimentare cu apa rece se va dimensiona conform I9/2022 si NP133 –I/2022

se va realiza prin bransament la rețeaua de apa potabila a localitatii, in concordanta cu solutia tehnica va fi emisa de administratorul rețelei.

2. **Canalizarea menajera** –având 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. Se vor monta patru bazine cate unul pentru fiecare parcela Din bazinele vidanjabile, apele uzate menajere vor fi evacuate in baza unui contract încheiat cu o societate comerciala care are ca obiect de activitate astfel de operatii.
3. **Canalizarea pluviala** – apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi colectate in bazine de retentie ape pluviale. Apele pluviala colectate vor fi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi si/sau vor fi deversate in canalele aflate in vecinătatea amplasamentului. Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate si vor fi dirijate înspre spatiile verzi din incinta.
4. **Alimentarea cu agent termic** – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum aeroterme electrice, pompa de caldura.
5. **Alimentarea cu energie electrica** – va fi asigurata prin bransament la rețeaua de energie electrica din zona in concordanta cu solutia tehnica ce va fi stabilita de administratorul rețelei.
6. **Alimentarea cu gaze naturale** – nu este cazul.
7. **Gospodarie comunală** – se vor prevedea platforme gospodaresti pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al municipiului Arad, pe fiecare parcela in parte. In cazul rezultarii unor deseuri speciale in urma activitatii specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

Extinderea/montarea rețelilor 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 rețelilor 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 SERVICII”– nu este poluanta.

Pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului, s-a tinut cont de urmatoarele criterii:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Planul Urbanistic Zonal creează un cadru clar și limitat pentru dezvoltări viitoare, prin stabilirea precisă a amplasamentului, funcțiilor admise (servicii, comerț, depozitare), regimului de construire, indicatorilor urbanistici și condițiilor de echipare edilitară. Dimensiunea și natura investițiilor sunt controlate prin reglementările PUZ și RLU, fără a permite activități cu potențial poluant ridicat sau cu impact semnificativ asupra mediului. Nu se prevăd activități industriale grele sau procese tehnologice generatoare de emisii periculoase.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

PUZ-ul este elaborat în concordanță cu prevederile PUG al municipiului Arad (aprobat și în curs de actualizare – etapa VI), fără a genera conflicte cu alte planuri sau programe aprobate. Implementarea sa nu condiționează și nu afectează negativ alte documentații de urbanism sau programe sectoriale, ci se integrează în strategia de dezvoltare a zonei estice a municipiului.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Planul integrează considerațiile de mediu prin:

- limitarea funcțiunilor la activități nepoluante;
- asigurarea unui procent minim de 20% spații verzi;
- gestionarea controlată a apelor pluviale prin separatoare de hidrocarburi și bazine de retenție;
- colectarea selectivă a deșeurilor;
- respectarea zonelor de protecție și de siguranță existente.

Prin aceste măsuri, PUZ-ul contribuie la promovarea dezvoltării durabile.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Problemele de mediu potențiale sunt limitate și se referă în principal la:

- riscul de poluare accidentală a solului și apelor prin scurgeri de produse petroliere;
- gestionarea deșeurilor menajere și a celor rezultate din activitățile economice;
- emisii de zgomot și noxe specifice traficului rutier.

Aceste aspecte sunt tratate prin măsuri de prevenire și control, fără a genera impact semnificativ asupra mediului.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Efectele asupra mediului sunt de intensitate redusă, cu probabilitate scăzută de apariție, temporare și reversibile. Acestea sunt asociate în principal fazei de execuție și traficului generat de activitatea propusă.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu se anticipează efecte cumulative semnificative, deoarece zona este caracterizată preponderent de terenuri agricole și infrastructură de transport/logistica/depozitare, iar funcțiunile propuse sunt compatibile cu cele existente și planificate.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul. Planul nu generează efecte cu caracter transfrontier.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Riscurile pentru sănătatea populației sau pentru mediu sunt reduse și pot fi prevenite prin respectarea măsurilor tehnice și de exploatare prevăzute. Nu sunt prevăzute activități periculoase sau cu risc major de accidente.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Efectele sunt limitate strict la amplasamentul studiat și la zona imediat adiacentă. Nu se estimează afectarea unei populații semnificative sau a unor suprafețe extinse.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Arealul analizat nu prezintă caracteristici naturale speciale și nu include elemente de patrimoniu natural sau cultural care să necesite măsuri speciale de protecție. Amplasamentul este situat în extravilanul municipiului Arad, pe un teren cu categoria de folosință arabil/curti-construcții, fără valori peisagistice, ecologice sau istorice deosebite. Zona nu se află în vecinătatea sau în cadrul unor arii naturale protejate, situri Natura 2000 sau zone de protecție a patrimoniului construit ori arheologic.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Prin funcțiunile propuse și prin măsurile de protecție prevăzute, implementarea Planului Urbanistic Zonal nu va conduce la depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului stabilite prin legislația în vigoare. Emisiile în aer, zgomotul, apele uzate și gestionarea deșeurilor se vor încadra în limitele admise, conform reglementărilor aplicabile. Nu sunt anticipate efecte semnificative asupra calității aerului, apei sau solului, iar riscul de poluare accidentală este redus și controlabil.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Terenul nu este utilizat în mod intensiv în prezent, fiind liber de construcții și având folosință agricolă. Prin implementarea PUZ-ului, utilizarea terenului va fi reglementată și controlată prin indicatori urbanistici limitați (POT max. 50%, CUT max. 1,50) și prin asigurarea unui procent minim de 20% spații verzi. Astfel, utilizarea terenului nu va avea un caracter excesiv sau suprasolicitant din punct de vedere al mediului, fiind compatibilă cu capacitatea de suport a zonei.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar criterii pentru sau internațional.

Nu este cazul. Amplasamentul nu se afla în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate.

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.

Conform studiului geotehnic efectuat pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea. Încadrarea geotehnică conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru construcții – 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. Vor fi asigurate spații verzi amenajate de incinta în suprafața de **minim 20%** din suprafața fiecărei parcele cu funcțiunea servicii/comert, unitati industriale si/sau depozitare, conform H.C.L.M. 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. Zonele verzi amenajate se vor realiza cu prioritate în cadrul zonei de protecție a liniei electrice aeriene 400 kV care traversează amplasamentul.

În spațiul dedicat zonelor verzi sunt admise dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană, elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi.

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 urbanistică care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropic caracteristic unei zone de prestări servicii/comert, activități economice și birouri propuse în concordanță cu prevederile PUG în vigoare pentru această zonă.

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore. Se propune realizarea unui drum, cu un profil stradal de 12 m.

Drumul propus se va racorda la De 1939/1 și De 1939/2 aflate la sud de incinta propusă spre reglementare și la De 1900, aflat la est de incinta.

Disfuncționalitățile existente din punct de vedere tehnico-edilitar se vor rezolva prin extinderea rețelelor de apă și canalizare existente în zonă.

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin prezenta documentație nu se propun exproprieri.

Sunt propuse lucrări de utilitate publică și anume:

- drum, în suprafața de aprox. 154 mp, reprezentat de parcela P1;
- la estul incintei propuse spre reglementare, adiacent drumului de exploatare De 1900, se va rezerva o suprafața de teren de aprox. 54 mp (lățime min. 4 m) pentru viitoarea lărgire a drumului de exploatare;

Toate cheltuielile pentru realizarea investiției vor fi suportate de către dezvoltatorul privat al zonei/initiatorul P.U.Z. ului.

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

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.. 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 servicii.**

Astfel, un teren viran va fi valorificat și integrat prin realizarea unor construcții în regim de înălțime max. P+2E care să adaptească funcțiuni pentru servicii – construcții pentru servicii în domeniul auto, pentru comert, pentru depozitare și logistică, clădiri administrative,

de prezentare, de paza, platforme carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica) astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

Prin dezvoltarea urbanistica 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.

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Realizare drum de utilitate publica, in vederea realizarii accesului la noile parcele;
- b) Extindere utilitati.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Realizare drum de utilitate publica, in vederea realizarii accesului la noile parcele;
- b) Amenajare acces la parcele din drumul de utilitate publica propus;
- c) Sistemizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine, proprietate privata;
- d) Amenajare dotari tehnico-edilitare;
- e) Realizare cladiri pentru servicii, comert, unitati industriale si/sau depozitare;
- f) Amenajare alei si platforme carosabile si pietonale de incinta;
- g) Amenajare zone verzi.

Priorități de intervenție. Amenajarea amplasamentului, extinderea infrastructurii edilitare, realizarea drumului nou propus și realizarea accesurilor pe amplasament, care 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 servicii.

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.

Datorita pozitiei și orientarii amplasamentului, zonelor functionale inconjuratoare, posibilitatea asigurarii facile a accesurilor în incinta și a dotarii parcelelor 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. 1476/12.07.2025 si a Avizului de oportunitate nr. 48/14.11.2025

Specialist cu drept de semnătură RUR,

arh. Dorian BALOGH

Întocmit,

arh. Andreea TUȚU