



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

383/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI
SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE
DEPOZITARE”
SPEED LINE IMPEX 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 MIXTA, COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE”
Amplasament:	jud. Arad, intravilan mun. Arad CF nr. 310347 si 310308 Arad si extravilan mun. Arad CF nr. 324922, 332258 si 312962 Arad
Beneficiar:	SPEED LINE IMPEX s.r.l.
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	383/2025
Data elaborării:	Iulie 2025

1.2. Obiectul P.U.Z.

Documentația are la bază **certificatul de urbanism nr. 928/16.06.2025 si Avizul de oportunitate nr. 44/03.11.2025.**

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii are o suprafata totala de **34.020 mp conf CF si 34.027 conf. masuratori** si este compus din imobilele teren care se identifica dupa cum urmeaza:

nr. crt.	C.F. nr. (Arad)	Suprafata conf. CF (mp)	Suprafata masurata (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	cat. teren
1	310347	2.876 mp	2.883 mp	Holczingher Dragos	intravilan	arabil
2	310308	144 mp	144 mp	Holczingher Dragos	intravilan	arabil
3	324922	7.800 mp	7.800 mp	SPEED LINE IMPEX s.r.l.	extravilan	arabil
4	332258	9.200 mp	9.200 mp	SPEED LINE TRUCK SERVICE s.r.l.	extravilan	arabil
5	312962	14.000 mp	14.000 mp	SPEED LINE TRUCK SERVICE s.r.l.	extravilan	arabil
	TOTAL	34.020 mp	34.027 mp			

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului SPEED LINE IMPEX 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;



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

383/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI
SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE
DEPOZITARE”
SPEED LINE IMPEX s.r.l.

- 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 conditiilor de parcelare;
- alte reglementari specifice zonei si functiunilor propuse pe amplasament.

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

Zona Cai de comunicatie terestra:

– drum local, in suprafata de aprox. 6.379 mp, amplasat la limita vistica si nordica a incintei;

– teren rezervat pentru viitoare largire a drumului de exploatare De1900, aflat la est de incinta, in suprafata de aprox. 242 mp;

Zona servicii/comert, unitati industriale si/sau depozitare, reprezentata de min. 1 parcela si maxim 4 parcele.

Pe parcela/parcelele cu functiunea servicii/comert, unitati industriale si depozitare 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/comert, unitati industriale si/sau depozitare (ex. hale pentru depozitare sau servicii, Peco tiruri, service auto, parcare securizata, cladiri administrative, de prezentare, de paza).

Totodata se va asigura amenajarea accesului pe parcele si realizare platforme carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica) pe fiecare parcela cu functiunea servicii/comert, unitati industriale si/sau depozitare in parte, astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

In zona de protectie a liniei electrice aeriene 400kV se va amenaja zona verde de incinta.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza extinderea drumului de utilitate publica (Parcela 1) si a retelelor tehnico-edilitare, dupa caz si amenajarea accesurilor pe parcele din drumul propus. Aceste interventii vor viza imobilele cu CF nr. 366861, 366862, 353936, 312962, 332258, 324922, 310308 si 310347 Arad, proprietati private persoane fizice si juridice.

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 teritiare propuse**.

1.3. Surse de documentare

- o P.U.G.Arad aprobat prin H.C.L. Arad nr. 588/2023;
- o Certificatul de urbanism nr. **928/16.06.2025**;
- o Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- o Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata.



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

383/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI
SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE
DEPOZITARE”
SPEED LINE IMPEX s.r.l.

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 5 imobile, din care 2 imobile aflate in intravilanul mun. Arad si 3 imobile in extravilanul acestuia, avand categoria de folosinta: teren arabil. Conform extrase de carte funciara, terenurile sunt libere de constructii.

Terenul se afla in partea de vest a mun. Arad, in apropierea drumului european E68, intr-o zona dezvoltata cu constructii de servicii si depozitare, atat la nord de amplsament, cat si la sud de acesta.

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.

Amplasamentul se afla în culoarul de zbor al Aeroportului Arad.

Amplasamentul se afla intr-o zona propusa spre urbanizare, cu activitati economice tertiare propuse. Este incadrat de urmatoarele zone functionale: terenuri curti constructii cu functiune servicii/depozitare (Nord si Sud), cai de comunicatie - drumuri (la Est), canal de desecare (la Vest).

2.2. Încadrarea în localitate

Zona propusa spre reglementare are o suprafata de 34.027 mp conform masuratori si are urmatoarele vecinatati:

Nord – teren curti-constructii in intravilan, proprietate privata - CF nr. 308290, 349497, 348291, 310349, 310339, 310322, 310330, 310340, 310333 Arad;

Est – drum De 1900;

Sud – teren arabil in extravilan, proprietate privata - CF nr. 353936 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.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este format din 5 imobile cu o forma dreptunghiulara, dezvoltate pe directia vest-est.

Cotele de nivel in arealul parcelei studiate oscileaza intre 110.70 NMN si 111.70 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 cărămie;

- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

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



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

383/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI
SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE
DEPOZITARE”
SPEED LINE IMPEX s.r.l.

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

$$p_{conv} = 285,00 \text{ kPa};$$

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 60 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 se realizeaza prin intermediul unui drum de incinta, prin imobilele teren CF nr. 366861 Arad, CF nr. 366862 Arad si CF nr. 353936 Arad,

2.5. Ocuparea terenurilor

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 5 imobile, din care 2 imobile aflate in intravilanul mun. Arad si 3 imobile in extravilanul acestuia, avand categoria de folosinta: teren arabil.

Conform extrase de carte funciara, terenurile sunt libere 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 protecție a liniei electrice aeriene LEA 400kV de 37,5 m de o parte și de alta a axului liniei electrice.

- zona de protecție a canalului de desecare HCN 1897/4, respectiv de 2,5 m față de partea superioară a taluzului canalului.

- zona de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Arad

Existența unor riscuri tehnologice:

În zona studiată nu există obiective ce prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare existente în zona însă dispune în apropiere de rețele de apă, canalizare, energie electrică în 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 la închegarea fondului construit din zonă, încadrându-se în specificul funcțional al zonei, conform PUG Arad în curs de elaborare, etapa VI.

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

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

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

La solicitarea beneficiarului investiției, SPEED LINE IMPEX s.r.l., a fost întocmit studiul de oportunitate în baza căruia s-a obținut avizul de oportunitate nr. 44/03.11.2025.

Informarea și consultarea publicului în etapa intenției de elaborare a P.U.Z. și R.L.U. aferentă 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 respectivă, în concordanță cu prevederile PUG Arad în curs de elaborare, etapa VI. Astfel, un teren viran din apropierea intravilanului localității va fi valorificat pe termen lung în concordanță cu strategia de dezvoltare a municipiului.



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

383/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI
SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE
DEPOZITARE”
SPEED LINE IMPEX s.r.l.

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 imobilele identificate prin CF nr. 310347, 310308, 324922, 332258 si 312962 Arad, suprafața totala inscrisa in acte est de 34.020 mp, iar suprafata masurata este de 34.027 mp, aceasta suprafata urmand a fi rectificata.

Principalele disfuncționalități. Având în vedere că:

- amplasamentul este poziționat partial 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 imobilelor aflate 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 parcurile si spațiile verzi;
- alte reglementari specifice zonei si functiunilor propuse pe amplasament.



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

383/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI
SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE
DEPOZITARE”
SPEED LINE IMPEX s.r.l.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **certificatului de urbanism nr. 2028/16.12.2024** emis de Primaria Municipiului Arad, prin PUG Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 588/2023, amplasamentul este incadrat partial in intravilanul localitatii si partial in extravilanul acesteia.

Parcele, avand CF nr. 310347 si 310308 Arad, care se afla in intravilanul mun. Arad, au fost reglementate prin documentatia de urbanism aprobata cu HCLM Arad nr. 6/22.01.2009 pentru functiunea cai de comunicatie – drum.

Pentru terenurile aflate in extravilan si nu exista reglementari urbanistice.

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

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

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

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

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

3.4. Modernizarea circulației

Se propune realizarea unui drum, cu un profil stradal cuprins între 8 m și 12 m care afectează parcelele cu CF nr. 366861, 366862, 353936, 312962, 332258, 324922, 310308 și 310347 Arad.

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

383/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL

„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI
SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE
DEPOZITARE”

SPEED LINE IMPEX s.r.l.

Strada nou propusa va avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate min. 8 m, pe tronsonul nord-sud si min. 12 pe tronsonul vest-est. 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 realizarii drumurilor de interes local propuse, care deservesc direct obiectivele propuse, si amenajarii accesurilor pe parcele din drumurile existente si propuse va fi suportat de catre initiatorul/beneficiarul PUZ-ului.

Parcaie. 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.

si/sau,



Pentru construcțiile industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;
- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

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

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 două zone funcționale:

1. ISid – Zona servicii/comert, unitati industriale si depozitare cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: construcții pentru servicii - comert, unitati industriale, depozitare, logistica, stație distribuție carburanți, service auto, parcare securizată, clădiri administrative, de prezentare, de paza – max. 50% din suprafața parcelei, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcuri, inclusiv amenajări tehnico-edilitare, spații verzi amenajate de incintă, împrejurimi.

Utilizări permise cu condiții: amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori, cu respectarea zonelor de protecție și de siguranță a liniei electrice LEA 400kV.

Utilizări interzise: construcții pentru activități de producție grea, zootehnice, generatoare de riscuri tehnologice, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat; construcții de învățământ, construcții pentru sport și agrement.

Caracteristici ale parcelelor:

Zona servicii/comert, unitati industriale și/sau depozitare este reprezentată de min. 1 parcelă și maxim 4 parcele.

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- suprafața minimă a parcelelor va fi de 4.000 mp
- lățimea minimă a frontului stradal al parcelelor (spre drumul nou propus – Parcela 1) va fi de 65 m.

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

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

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – Parcela 1 – Cai de comunicație rutieră – drum: clădirile pentru comert/servicii, unitati industriale și de depozitare, pot fi amplasate la minim 5 m fata de frontul stradal al parcelei/parcelelor propuse.

**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

383/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL

„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI
SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE
DEPOZITARE”

SPEED LINE IMPEX s.r.l.

Fata de limitele laterale de proprietate (limita vestica si estica): cladirile pentru comert/servicii, unitati industriale si de depozitare, pot fi amplasate la minim 5 m fata de limitele de proprietate.

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

Fata de limita posterioara de proprietate (limita sudica): cladirile pentru comert/servicii, unitati industriale si de depozitare, pot fi amplasate la minim 5 m fata de limita de proprietate.

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:

Parcellele cu functiunea **servicii/comert, unitati industriale si depozitare** se vor accesa din drumul de interes local propus la limita nordica a acestora, prin intermediul a maxim 2 accesuri pe fiecare parcela in parte, cu latime de min. 7 ml si maxim 15 ml. Acestea se vor putea amplasa oriunde pe latimea frontului stradal adiacent drumului de interes local, 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 %.



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

383/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI
SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE
DEPOZITARE”
SPEED LINE IMPEX s.r.l.

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.

si/sau,

Pentru construcțiile industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;

- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

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

Inaltimea maxima admisibila a constructiilor:

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

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

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

Conditii de echipare edilitara: Parcela 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/comert, unități industriale și/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.

Imprejmuiri:

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



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

383/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI
SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE
DEPOZITARE”
SPEED LINE IMPEX s.r.l.

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

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

2. Cc – zona cai de comunicatie rutiera , cu subzonele functionale:

Cc-str. - drumuri propuse cu prospect stradal cuprins intre 8 m si 12 m;

Cc-rez. - teren rezervat largirii prospectului stradal al De 1900.

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, spatii verzi de aliniament, locuri de parcare publice, accesuri auto și pietonale pe proprietate, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu; teren rezervat largirii prospectului stradal al De 1900;

Utilizari permise cu conditii: pe spațiul 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 parcelelor:

Parcela aferenta drumului propus va avea latimea cuprinsa intre 8 m si 12 m.

La estul incintei propuse spre reglementare, adiacent drumului de exploatare De 1900, se va rezerva o suprafata de teren de aprox. 242 mp si o latime de min. 4 m pentru viitoarea largire a drumului de exploatare.

Circulatii si accesuri:

Strada nou propusa va avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate min. 8 m, pe tronsonul nord-sud si min. 12 pe tronsonul vest-est. 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 parcelelor cu functiunea servicii/comert, unitati industriale si depozitare. Zona verde de aliniament va fi intrerupta de accesurile carosabile pe parcelele cu functiunea servicii/comert, unitati industriale si depozitare. Pentru fiecare parcela, se vor putea realiza maxim 2 accesuri carosabile in incinta, cu latime de min. 7 m si maxim 15 m, care vor putea fi amplasate oriunde pe latimea frontului stradal.

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.



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

383/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI
SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE
DEPOZITARE”
SPEED LINE IMPEX s.r.l.

Conditii de echipare edilitara: in cadrul profilului stradal se vor realiza extinderi ale retelor de utilitati : rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare.

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

Imprejmuiuri: - nu sunt permise imprejmuiuri in cadrul parcelelor 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 PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	7.218	4,12%	7.218	4,12%
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	76.700	43,83%	42.673	24,38%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	14.193	8,11%	14.193	8,11%
ZONA PENTRU ACTIVITATI ECONOMICE TERTIARE	72.938	41,68%	72.938	41,68%
CANAL DE DESECARE	3.951	2,26%	3.951	2,26%
ZONA MIXTA – COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE - propus	0	0,00%	27.406	15,66%
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – DRUM - propus	0	0,00%	6.379	3,65%
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – TEREN REZERVAT PENTRU LARGIREA ULTERIOARA A DRUMULUI DE EXPLOATARE De 1900 - propus	0	0,00%	242	0,14%
TOTAL GENERAL	175.000 mp	100%	175.000 mp	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 34.027 mp				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]



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

383/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI
SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE
DEPOZITARE”
SPEED LINE IMPEX s.r.l.

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	31.000	91,10%	0	0.00%
TEREN ARABIL IN INTRAVILAN – cu PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 6/22.01.2009 „ Construire parc comercial Zona 1 Centura Nord DN 7 – km. 541, cu functiunea Cai de comunicatie - drum	3.027	8,90%	0	0.00%
ZONA MIXTA – COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE	0	0.00%	27.406	80,54%
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - DRUM	0	0.00%	6.379	18,75%
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – TEREN REZERVAT PENTRU LARGIREA ULTERIOARA A DRUMULUI DE EXPLOATARE De 1900	0	0.00%	242	0,71%
TOTAL GENERAL	34.027 mp	100%	34.027 mp	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Situatia existenta:

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

Situatia propusa:

- 1. Alimentarea cu apa potabila** – momentan un 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 îmbuteliate.
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 între 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.

Instalațiile interioară de canalizare si rețeaua din incinta de colectare a apelor uzate se vor dimensiona conform I9/2022 si NP133 –II/2022, determinând debitul de calcul scurgere, si debitul maxim de scurgere aferent tronsonului respectiv, urmărindu-se respectarea gradului de umplere maxim admis al conductelor, a vitezei reale de scurgere, precum și asigurarea pantelor de montaj impuse de STAS 1795. De asemenea se va realiza un calcul si pe baza STAS 1343/2006 si 1846-1 determinându-se debitul orar zilnic, si debitul orar maxim.

Pe rețea se vor prevedea cămine de schimbare de directiei, cămine de vizitare din tuburi de beton, conform STAS 2448-82, si cămine de racord. Conductele vor fi din țevă PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț si vor avea diametre cuprinse intre De 200 – 250 mm. Pentru evitarea colmatării conductei de canalizare se vor monta câte un cămin de vizitare la fiecare 50 de metri si la fiecare schimbare de direcție. Căminele de vizitare pentru canalizare montate vor fi realizate cu secțiune circulara Ø800, din tuburi de beton.

Căminele vor fi acoperite cu capace si rame tip carosabil, conform STAS 2308. Secțiunile căminelor sunt standardizate, iar înălțimea lor variaza in funcție de cota de montare a tuburilor de canalizare. Pentru accesul personalului de întreținere in timpul exploatării rețelei, căminul prevăzut cu o gaura de acces

Fosa septica vidanjabilă in care sunt colectate apele uzate menajere și fecaloid-menajere rezultate din activități sunt amplasate la o distanta mai mare de 10 m fata de cea mai apropiata construcție conform Ordinului 119/2014, actualizat, art. 34.

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

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

3.7. Protecția mediului

Funcțiunea propusă prin PUZ – ”DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE” – nu este poluanta.

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:

- Deseurile menajere vor fi depozitate pe platformele gospodărești betonate, cu racord la apă 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;



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

383/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI
SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE
DEPOZITARE”
SPEED LINE IMPEX s.r.l.

- 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 incintă 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 urbanistica care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropic caracteristic



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

383/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI
SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE
DEPOZITARE”
SPEED LINE IMPEX s.r.l.

unei zone de prestari servicii/comert, activitati economice si birouri propuse in condordanta cu prevederile PUG in vigoare pentru aceasta zona.

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 cuprins între 8 m și 12 m care afectează parcelele cu CF nr. 366861, 366862, 353936, 312962, 332258, 324922, 310308 și 310347 Arad.

Drumul propus se va racorda la De 1939/1 și De1939/2 aflate la sud de incinta propusa 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 in zona.

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin prezenta documentatie nu se propun exproprieri.

Sunt propuse lucrări de utilitate publică și anume:

- drum, in suprafata de aprox. 6.400 mp, reprezentata de min. 1 parcela;
- la estul incintei propuse spre reglementare, adiacent drumului de exploatare De 1900, se va rezerva o suprafata de teren de aprox. 242 mp (latime min. 4 m) pentru viitoarea largire a drumului de exloatare;
- retele de utilitati eferente.

Toate cheltuielile pentru realizarea investiției vor fi suportate de către dezvoltatorul privat al zonei/initiatorul PUZ 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 propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta cu 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 intravilan si extravilan in teren cu **functiunea servicii/comert, unitati industriale si/sau depozitare.**

Astfel, un teren viran va fi valorificat și integrat prin realizarea unor constructii in regim de inaltime max. P+2E care sa adaposteasca functiuni pentru servicii/comert, unitati industriale și depozitare – constructii pentru servicii in domeniul auto, pentru comert, pentru depozitare și logistica, unitati industriale, cladiri administrative, de prezentare, de paza, platforme carosabile și pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica) astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei și protectia și siguranta la incendiu.

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



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

383/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA, COMERT SI
SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE SI DE
DEPOZITARE”
SPEED LINE IMPEX s.r.l.

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) Sistematizarea 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/comert, unitati industriale si de depozitare.

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

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. 928/16.06.2025 si a Avizului de oportunitate nr. 44/03.11.2025

Specialist cu drept de semnătură RUR,

arh. Doriana BALOGH

Întocmit,

arh. Andreea TUȚU