

## **SC LINIA SRL**

Romania, 310.001 – ARAD – str. Andrei Muresanu nr.19  
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200 LEI  
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX  
Tel: 0744 510 330, E-mail: linia.arad@gmail.com

---

## **FOAIE DE CAPAT**



**P.U.Z. CONSTRUIRE PARCARE AUTOTRENURI, SPA-LATORIE AUTO, STATIE  
DISTRIBUTIE CARBURANTI + SPATII CONEXE, IMPREJMUIRE, SIGNALECTICA**

**Mun. Arad, intravilan, Zona Industriala Sud Arad – Zadareni, Str. Cornelia Bodea, Nr.9  
FAZA – PUZ + RLU**

**ENEFICIAR: S.C. POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L.**

**ELABORATOR: S.C. LINIA S.R.L.  
Arh. DORU CHISBORA  
Arh. SILVIU KOVACS**

## **SC LINIA SRL**

Romania, 310.001 – ARAD – str. Andrei Muresanu nr.19  
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200 LEI  
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX  
Tel: 0744 510 330, E-mail: linia.arad@gmail.com

---

# **BORDEROU VOLUM**

## **I. PIESE SCRISE**

- 1. FOAIE DE CAPĂT**
- 2. BORDEROU**
- 3. CERTIFICAT DE URBANISM Nr.1282 din 08 AUG..2024**
- 4. EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ NR. 352975 Arad**
- 5. AVIZE ȘI ACORDURI**
  
- 6. MEMORIU GENERAL :**
  - 1. INTRODUCERE**
    - 1.1. Date de recunoaștere a documentației**
    - 1.2. Obiectul studiului**
    - 1.3. Surse documentare**
  
  - 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRI**
    - 2.1. Evoluția zonei**
    - 2.2. Încadrarea în localitate**
    - 2.3. Elemente ale cadrului natural**
    - 2.4. Circulația**
    - 2.5. Ocuparea terenurilor**
    - 2.6. Echiparea edilitară**
    - 2.7. Probleme de mediu**
    - 2.8. Opțiuni ale populației**
  
  - 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**
    - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**
    - 3.2. Prevederi ale PUG**
    - 3.3. Valorificarea cadrului natural**
    - 3.4. Modernizarea circulației**
    - 3.5. Zonificarea funcțională–reglementări,bilanț teritorial,indici urbanistici**
    - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**
    - 3.7. Protecția mediului**
    - 3.8. Obiective de utilitate publică**

#### **4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

**4.1. Înscrierea în prevederile PUG**

**4.2. Principalele categorii de intervenție**

**4.3. Precizări ale elaboratorului P.U.Z.-ului**

#### **5. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ-ului**

## **II. PIESE DESENATE**

<b>1. Ridicare topografică</b>	<b>- 01</b>	<b>sc. 1 : 1000</b>
<b>2. Plan incadrare in zona</b>	<b>- 01 A</b>	<b>sc. 1 : 10.000</b>
<b>2. Plan - Situația existentă</b>	<b>- 02 A</b>	<b>sc. 1 : 1000</b>
<b>3. Plan - Circulația terenurilor</b>	<b>- 03 A</b>	<b>sc. 1 : 1000</b>
<b>4. Plan - Reglementări zonificare</b>	<b>- 04 A</b>	<b>sc. 1 : 1000</b>
<b>5. Plan - Reglementări urbanistice</b>	<b>- 05 A</b>	<b>sc. 1 : 1000</b>
<b>6. Plan – Propunere mobilare</b>	<b>- 06 A</b>	<b>sc. 1 : 1000</b>
<b>7. Plan - Reglementări edilitare</b>	<b>- 07 A</b>	<b>sc. 1 : 1000</b>
<b>8. Ilustrări urbanistice</b>	<b>- 08 A</b>	

**Întocmit,**

-----  
**arh. Doru CHIȘBORA**

## SC LINIA SRL

Romania, 310.001 – ARAD – str. Andrei Muresanu nr.19  
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200 LEI  
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX  
Tel: 0744 510 330, E-mail: linia.arad@gmail.com

# MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

## 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	<b>P.U.Z. CONSTRUIRE PARCARE AUTOTRENURI, SPALATORIE AUTO, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI + SPATII CONEXE, IMPREJMUIRE, SIGNALECTICA</b>
AMPLASAMENT	<b>Mun. Arad, intravilan, Zona Industrială Sud Arad – Zadareni, Str. Cornelia Bodea, Nr.9</b>
BENEFICIAR	<b>S.C. POLACH LOGISTICS &amp; TRANSPORT S.R.L.</b>
PROIECTANT	<b>S.C. LINIA S.R.L.</b>
PROIECT NR.	<b>03 / 2024</b>
FAZA	<b>P.U.Z. PRELIMINAR + R.L.U.</b>

## 2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului, **S.C. POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L.** ca etapă premergătoare, necesară trecerii la elaborarea fazelor P.U.Z + R.L.U. și D.T.A.C - P.T., a proiectului "**CONSTRUIRE PARCARE AUTOTRENURI, SPALATORIE AUTO, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI + SPATII CONEXE, IMPREJMUIRE, SIGNALECTICA**" – Zona industrială Sud Arad - Zadareni, Str. Cornelia Bodea, Nr.9, pe un teren intravilan, în suprafață de 10.000 mp., identificat prin C.F.nr. 352975 situat in Zona Industrială Sud – Arad.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism Nr.1282 din 08 aug.2024 , eliberat de Primăria Municipiului Arad, si are in vedere reglementarea unui teren situat in UTR UTR 46, zona Z1, subzona S1a, conform P.U.Z. Zona Industrială Arad Sud, aprobat prin HCLM Arad nr. 59/2005 , in suprafata de 10.000 mp., teren pe care se intentioneaza realizarea unui unei ansamblu construit cuprinzind o parcare pentru autotrenuri, ca functiune principala, la care se adauga functiuni complementare, aferente functiunii principale: spalatorie auto, statie distributie carburanti + spatii conexe statiei distributie carburanti , spatii conexe complementare ( birouri, cabine poarta ) necesare functionarii ansamblului incintei si dotari: drumuri si platforme

carosabile, căi de circulație pietonală, spații verzi amenajate, împrejurire teren, signalectica, dotări tehnico – edilitare.

**Incinta propusă pentru reglementare, cu suprafața de 10.000,00mp**, este situată în Sud - Vest-ul municipiului Arad, în Zona Industrială Sud Arad - Zădăreni. Incinta este compusă din o singură parcelă, având, conform C.F. 352975 Arad, anexat suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr. crt.	Nr. extras C.F.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Proprietar
01	352975	10 000	Curti construcții în intravilan	S.C. POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L
<b>TOTAL</b>		<b>10 000</b>		

Pe imobil este notată interdicție de instrainare, grevare, închiriere, dezmembrare alipire, construire, demolare, reconstruire și amenajare în favoarea ING BANK N.V. AMSTERDAM , Sucursala București.

În prezent, terenul luat în studiu este liber de construcții, neîmprejmuit , folosința actuală fiind cea de curți construcții, în intravilan.

Zona studiată, are o suprafață de **66.330 mp**.

Pentru propunerea de reglementare a incintei luate în studiu sa solicitat și obținut **Avizul de oportunitate Nr. 47 din data de 30.12.2024.**

Forma în plan a incintei studiate este un patrulater, laturile incintei având următoarele dimensiuni :

- latura nordică: - 110,58 ml.
- latura vestică: – 90,40 ml.
- latura sudică: – 110,66 ml.
- latura estică: - 90,40 ml.

conform planșei Ridicare topografică, atașate, pusă la dispoziția proiectantului de beneficiar.

**Vecinătăți** ale terenului studiat:

- Latura nordică : domeniul public, DJ 682
- Latura vestică : domeniul public, strada Cornelia Bodea,
- Latura sudică : domeniu privat, nr.cad.352976
- Latura estică : domeniu public, strada Stelelor, nr. cad 11344

**Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi :**

În incintă se dorește realizarea ansamblu construit, destinat funcțiilor de servicii, de interes zonal, respectiv :

- parcare securizată autotrenuri + cabine poartă – regim construit parter
- stație distribuție carburanți + spații conexe - regim construit parter

- spalatorie auto - regim construit parter
- spatii conexe - birouri – regim construit max. P+3
- racorduri carosabile, drumuri și platforme de parcare de incinta
- racorduri si retele tehnico edilitare necesare functionarii obiectivului previzionat
- împrejurimi
- spatii verzi amenajate: plantații de aliniament și zone verzi cu plantații ornamentale
- signalectica

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul și vecinătățile ce fac obiectul prezentului studiu se regăsesc în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad aprobat cu H.C..LM.A. nr. 588/2023 si in documentatia PUZ Zona Industrială Sud aprobat prin H.C.L.M.A. nr 59/2003.

Conform Regulamentului PUZ Zona Industrială Sud , pentru UTR 46 – Zona Z1, subzona S1a industrie, prestări servicii, depozitare, tronson stradă, prevederile de zonificare sunt următoarele :

- Se vor autoriza construcții pentru industrie, prestări servicii, depozitare, tronson stradă;
- P.O.T. maxim admis = 40,00 % în incinte și 35% pe zonă
- C.U.T. maxim admis = 1,20 în incinte și 1,05 pe zonă
- Regim de înălțime P ÷ P+2, cu înălțimea maximă la cornișă 21,00 m
- Restricții:
  - respectarea funcțiilor propuse
  - interzicerea prevederilor de funcțiuni incompatibile
  - respectarea zonelor de protecție față de LEA și căi carosabile
  - minim 30 % zone verzi pe întreaga suprafață a P.U.Z. aprobat

În cadrul zonei studiate, se identifica următoarele subunități funcționale:

- IS – unitati institutii si servicii
- ID – unitati productie si depozitare
- TE – echipare edilitară
- SPa – spațiu verde de aliniament
- SPc – spațiu verde compact
- Ccr – căi de comunicație rutieră
- Ccp – căi de comunație pietonal
- P - parcaje

Anterior elaborării prezentei documentații a fost emis **Certificatul de Urbanism Nr. 1282 din 08 aug.2024** si **Avizul de Oportunitate Nr. 47 din data de 30.12.2024.** eliberate de Primăria Municipiului Arad, în vederea elaborării unei documentatii PUZ și RLU pentru o incinta formată din parcela de teren in suprafata de 10.000 mp., identificata cu Extrasul C.F nr. 352975 Arad (nr. Cad 352975 ) , proprietar **S.C. POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L.** documentatie prin care se modifica/ actualizeaza prevederile stabilite prin PUZ Zona Industrială Sud aprobat prin H.C.L.M.A. nr 59/2003

Conform **Avizul de Oportunitate nr. Nr. 47** din data de 30.12.2024. indicii urbanistici aprobatii pentru prezentul P.U.Z. sunt :

- Regim maxim de înălțime P+3 Ep ( Hmax. 14,00 m )
- P.O.T. maxim admis = 10 %
- C.U.T. maxim admis = 0,20
- Spatiu verde – minim 15%

In zona studiata nu există documentații de urbanism care se elaboreaza concomitent cu prezentul P.U.Z.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Zona studiată este amplasată în intravilanul Municipiului Arad, în perimetrul U.T.R. 46.

Amplasamentul analizat este situat la sud de DJ 682, la o distanță de cca. 37m. avind un front de 110,58m. dezvoltat între strazile Cornelia Bodea și strada Stelelor.

Fata de traseul de centurii al Aradului, cu regim de autostradă, amplasamentul este situat la o distanță de circa 200 m.

Amplasamentul studiat are o suprafață de **10.000 mp** cu categoria de folosință curți construcții în intravilan.

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este caracteristic dezvoltării peri-urbane industriale și de depozitare, cu clădiri de tip hală, realizate în ultimii 5-10 ani, într-o stare tehnică foarte bună, realizate din materiale durabile (structură de rezistență metalică sau beton armat prefabricat). Regimul de înălțime pentru acest tip de construcții este Parter înalt / P+1E / P+2E

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Incinta propusa spre reglementare este situată în partea sud-vestică a intravilanului Municipiului Arad, în perimetrul UTR 46, conform PUG Arad aprobat cu HCLM Arad Nr. 588/2023:

Incinta studiata, în suprafața de 10.000 mp. constă dintr-o singură parcelă identificată cu CF 352975, liberă de sarcini din punct de vedere al construcțiilor, amplasată în Zona Industrială Arad Sud

Forma în plan a incintei studiate este un patrulater, laturile incintei avind următoarele dimensiuni :

- latura nordică: - 110,58 ml.
- latura vestică: – 90,40 ml.
- latura sudică: – 110,66 ml.
- latura estică: - 90,40 ml.

În prezent, terenul luat în studiu este liber de construcții, neîmprejmuit, folosința actuală fiind cea a curții construcției în intravilan.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare sunt:

- Latura nordică : domeniul public, Dj 682
- Latura vestică : domeniul public, strada Cornelia Bodea,
- Latura sud : domeniu privat, nr.cad.352976
- Latura estică : domeniu public, strada Stelelor, nr.cad 11344

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Din punct de vedere al cadrului natural Municipiul Arad beneficiază de un relieful de câmpie și lunca. Centrul orașului este situat în mare parte în lunca râului Mureș, între Câmpia Aradului la nord și Câmpia Vingai la sud. Alțitudinea medie a intravilanului se situează la cota de circa 110 m. față de nivelul Mării Negre.

Din punct de vedere climatic zona investigată se încadrează în climatul temperat continental moderat cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie..

Caracteristicile climatice specifice zonei prezintă următoarele valori și variații:

Temperatura aerului:

- media lunară minimă: -1,2°C - ianuarie
- media lunară maximă: +21,5°C – iulie – august
- temperatura minimă absolută -35,53°C
- temperatura maximă absolută + 42,5°C
- temperatura medie anuală + 10,7°C

Precipitații atmosferice: media anuală: 600...700 mm

Regimul eolian: indică o frecvență mai mare a vinturilor din sectorul vestic cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s...4 m/s. Principalele vânturi care bat în județ sunt: Vântul de Vest și Austrul. Vântul de vest este determinat de anticiclona Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest.

#### **2.3.1. Date ale studiului geotehnic**

Studiul geotehnic elaborat de S.C. LUCRU BINE FACUT S.R.L.- ing. PERI Adrian Călin, verificat pentru exigenta Af de Dr. ing. BOGDAN Ion Alexandru, face parte integrantă din prezenta documentație și relevă pentru amplasamentul studiat următoarele caracteristici:

Din punct de vedere **geomorfologic**, amplasamentul studiat se află în Câmpia Banatului, aspectul terenului fiind relativ plan orizontal, având stabilitatea generală asigurată.



Din punct de vedere **hidrogeologic**, zona se situează pe terasa râului Mureș situat la circa 1600 m nord-vest fata de amplasment.

**Seismicitatea:** conform Codului de proiectare seismică P100-1/2006, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț  $T_c = 0,7$  sec, a coeficientului de protecție antiseismică  $\gamma = 1,0$  și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare  $a_g = 0,16$  g, pentru cutremure având interval mediu de recurență  $IMR = 100$  ani.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,60...0,70 m.

### **Cercetari geotehnicesi stratificatia terenului**

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-au efectuat 3 (trei) foraje geotehnice F 1...F 3 cu diametrul de 5", până la adâncimea de - 4,00 m. de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajelor s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

Stratificația este constituită din:

- sol vegetal în grosime de 0,30 m (de la 0,00 la - 0,20 m);
- argilă maronie caramizie tare (de la -0,30 la -2,00 m.);
- argilă maronie (de la -2,00 la -4,00m);

### **Apa subterană:**

Nivelul superior al apei freatice a fost interceptat la adâncimi de 7,00 – 7,60 m. Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș. Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp. Apreciem că nivelul superior maxim al acviferului freatic nu va depăși adâncimea de - 3,00 m față de CTN.

### **Concluzii si recomandări:**

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

- Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-au efectuat 3 (trei) foraje geotehnice F 1...F 3 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.

- Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2013, pentru o fundație cu lațimea  $B=1,00$  m și o cotă de fundare  $D_f=-2,00$  m este:

$$p. \text{ conv.} = 280,0 \text{ kN/m}^2;$$

Pentru alte dimensiuni ale tălpii fundațiilor, precum și în cazul unor încărcări aplicate excentric, se va reface calculul valorilor capacităților portante ale terenului de fundare conform ANEXA D din normativul NP 112-2013.

- Cercetările efectuate în amplasament pun în evidență în suprafața terenului de fundare aferent structurii rutiere o stratificație a terenului de fundare alcătuită din argile – P<sub>5</sub>.

Adâncimea de îngheț în terenul de fundare, Z, a fost calculată în funcție de tipul pământului, indicele de îngheț, condițiile hidrogeologice (DEFAVORABILE), conform STAS 1709/1 – 90, Figura 1, Figura 3 și Tabelul 1, pentru tipul de pământ P<sub>5</sub> – argile, categorie din care fac parte pământurile din zonă.

Condițiile hidrologice ale amplasamentului se consideră DEFAVORABILE conform Pct. 3.4 din STAS 1709/2-90.

Adâncimea de îngheț în terenul de fundare pentru categoriile de pământuri identificate în amplasament este:

Z = 85...110cm, pentru structuri rutiere rigide.

Z = 75...95 cm, pentru structuri rutiere nerigide (pentru clasele de trafic greu și foarte greu).

Z = 60...80 cm, pentru structuri rutiere nerigide (pentru clasele de trafic mediu, ușor și foarte ușor).

- Ținând seama de tipul climateric din zona amplasamentului, care este de tip I – Conform **NORMATIVULUI PENTRU DIMENSIONAREA STRATURILOR BITUMINOASE DE RANFORSARE A SISTEMELOR RUTIERE SUPLE ȘI SEMIRIGIDE** Indicativ AND 550 – 99, precum și a regimului hidrologic corespunzător condițiilor DEFAVORABILE conform STAS 1709/2-90, au fost stabilite și valorile de calcul ale modulului de elasticitate dinamic al terenului de fundare E<sub>p</sub> pentru tipul de pământ P<sub>5</sub> – argile (conform **NORMATIVULUI PENTRU DIMENSIONAREA SISTEMELOR RUTIERE SUPLE ȘI SEMIRIGIDE** indicativ PD 177-2001 – Tabelul 2):

$$E_p = 70 \text{ MPa.}$$

- Luând în considerare prescripțiile NE 012/1-2022, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură se încadrează în clasa de expunere XC 4 (alternanță umiditate-uscăre) + XF4 (saturație puternică cu apă, cu agenți de dezghețare), conform Tabelul 1 din NE 012/1-2022 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.

- Eventualele lucrări de săpături, sprijiniri, umpluturi sau epuizmente se vor executa cu respectarea normativului C 169 – 88 intitulat „NORMATIV PRIVIND EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE TERASAMENTE PENTRU REALIZAREA FUNDAȚIILOR CONSTRUCȚIILOR CIVILE ȘI INDUSTRIALE”.

Din punctul de vedere al rezistenței la săpare, (Indicator de norme de Deviz TS/1981) pământurile se pot încadra astfel:

Săpătură manuală - teren tare

Săpătură mecanică - teren categoria II.

- Dacă la efectuarea săpăturilor se vor constata nepotriviri față de cele menționate în prezentul referat, acestea vor fi aduse în timp util la cunoștință proiectantului cât și laboratorului studiului geotehnic.

## **2.4. Circulația**

Amplasamentul studiat este delimitat pe trei laturi de strazi ce asigura accesul si circulatia in zona, dupa cum urmeaza :

La nord **DJ 682** Arad – Zădăreni. drum ce aparține domeniului public, aflat în administrarea Primăriei Municipiului Arad, drum de categoria 2, cu două benzi de circulație pe sens. Prospectul său este, conform categoriei în care se încadrează, de 14,60 m. Drumul este modernizat cu îmbrăcăminte asfaltică.

La est strada Stelelor, domeniu public identificat prin nr. cad.11344, avind doua benzi de circulatie (una pe sens) modernizat cu îmbrăcăminte asfaltică

La vest strada Cornelia Bodea, domeniu public, teren proprietate privata identificat prin CF nr. 330964 Arad, avind doua benzi de circulatie (una pe sens) modernizat cu îmbrăcăminte asfaltică.

Accesele carosabile in incinta studiata se vor realiza din strada Cornelia Bodea, strada limitrofa laturii vestice a amplasamentului, respectiv din strada Stelelor, strada limitrofa laturii estice a amplasamentului.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Incinta studiată are categoria de folosinta curti constructii in intravilan, conform Extrasului C.F. nr. 352975 – Arad. Proprietarul terenului înscris în C.F.- ului mai sus mentionat este societatea **S.C. POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L.**

Incinta studiată are o suprafata de 10.000 mp., teren neimprejmuit, liber de sarcini din punct de vedere al constructiilor.

Nu există conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în incinta.

## **2.6 Echipare edilitară**

### **2.6.1. Alimentarea cu apă**

In zona studiată există o rețea publică de apă potabilă si retea de apa de incendiu.

### **2.6.2. Canalizare menajeră**

În zona studiată există o rețea publică de canalizare menajeră .

### **2.6.3. Canalizare pluvială**

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială .

### **2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale**

In zona studiată există rețele de alimentare cu gaze naturale, de joasa presiune.

### **2.6.5. Alimentarea cu energie electrică**

In zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrica.

## **2.7. Probleme de mediu**

Conform ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism; aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor cuprinde:

- a) Relația cadru natural - cadru construit.
- b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice.
- c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.
- d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.
- e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare urbanistică a zonei . In acest sens sa emis Avizul de Oportunitate nr. 47 / 30.12.2024

In conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism a fost publicat anuntul etapa I-a – pregatitoare, privind posibilitatea de consultare referitor la documentatia Studiu de oportunitate la afisata pe pagina de internet a Primariei Municipiului Arad si disponibila, fizic, la sediul acesteia .

Publicul a fost invitat sa transmita comentarii si observatii in perioada 09.12.2024 – 19.12.2024;

Nu au fost inregistrate reactii negative ale populatiei din municipiu referitoare la reglementarile propuse prin prezenta documentatie.

În vederea deciziei de supunere sau nu a planului la procedura de evaluare de mediu se vor publica două anunțuri în mass-media privind elaborarea primei versiuni a planului și declansarea etapei de încadrare conform H.G. nr. 1076-2004,

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Nu au fost aprobate alte documentații PUZ pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

#### **3.2. Prevederi ale PUG**

Conform Regulamentului PUG Arad pentru UTR 46 sunt identificate următoarele subzone funcționale și indici urbanistici:

Conform Regulamentului PUZ Zona Industrială Sud Zădăreni, prevederile de zonificare sunt următoarele pentru UTR 46 – Zona Z1, subzona S1a - industrie, prestări servicii, depozitare, tronson stradă:

- IS – unități instituții și servicii
- ID – unități producție și depozitare
- TE – echipare edilitară
- SPa – spațiu verde de aliniament
- SPc – spațiu verde compact
- Ccr – căi de comunicație rutieră
- Ccp – căi de comunicație pietonală
- P – parcaje

În zona se vor autoriza construcții pentru industrie, prestări servicii, depozitare, tronson stradă:

- P.O.T. maxim admis = 40,00 % în incinte și 35% pe zonă
- C.U.T. maxim admis = 1,20 în incinte și 1,05 pe zonă
- Regim de înălțime P ÷ P+2, cu înălțimea maximă la cornișă 21,00 m
- Restricții:
  - respectarea funcțiilor propuse
  - interzicerea prevederilor de funcțiuni incompatibile
  - respectarea zonelor de protecție față de LEA și căi carosabile
  - minim 30 % zone verzi pe întreaga suprafață a P.U.Z. aprobat

Funcțiunea dominantă a zonei – zona industrială

Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale, servicii, industrie nepoluantă

Interdicții temporare – interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ/PUD pentru zona U.T.R.- 46

Interdicții permanente – interzicerea prevederilor de funcțiuni incompatibile

Anterior elaborării prezentei documentații a fost emis **Certificatul de Urbanism Nr.**

**1282 din 08 aug.2024 si Avizul de Oportunitate Nr. 47 din data de 30.12.2024.** eliberate de Primăria Municipiului Arad, în vederea elaborării PUZ și RLU pentru incinta formată din parcela de teren in suprafata de 10.000 mp., identificata cu Extrasul C.F nr. 352975 Arad (nr. Cad 352975 ) , proprietar **S.C. POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L.**

Conform **Avizul de Oportunitate nr. Nr. 47** din data de 30.12.2024. indicii urbanistici aprobati pentru prezentul P.U.Z. sunt :

- Regim maxim de înălțime : P+3E ( Hmax. 14,00 m )
- P.O.T. maxim admis = 10 %
- C.U.T. maxim admis = 0,20
- Spatiu verde – minim 15%

Prezenta documentația, faza P.U.Z., se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

In zona studiata nu există documentații de urbanism care se elaboreaza concomitent cu prezentul P.U.Z.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale fara afectarea vecinatatilor. Terenul din zona studiată este liber de sarcini din punct de vedere al constructiilor.

Nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

#### **3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic**

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

In calculul terenului de fundare, pentru constructiile proiectate, pentru gruparea fundamentala de incarcari- conform NP 112/2014- se recomanda adoptarea unei presiuni conventionale de baza, pentru o latime a talpii de fundare  $B = 1\text{m}$ .si o adincime de fundare  $D_f = 2,00\text{ m}$  de: **p. conv. = 280,0 kN/m<sup>2</sup>**;

### **3.4. Modernizarea circulației**

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura pe latura de vest a amplasamentului din strada Cornelia Bodea - pentru parcare , respectiv pe latura est a amplasamentului din strada Stelelor - pentru statia de distributie carburanti si spalatoria auto.

Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile Normativului 600/2010 - pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor propuse în incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

În interiorul incintei se vor amenaja drumuri și platforme de parcare pentru vizitatori și pentru personal.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutiere la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

### **3.5. Zonificare funcțională – Reglementări urbanistice - Bilant teritorial - Indici urbanistici**

Pe amplasamentul studiat se solicită realizarea unui complex de servicii, de interes zonal, dezvoltat pe o parcelă unică destinată edificării celor două subzone funcționale, respectiv ; subzona parcare securizată și subzona stație distribuție carburanți + spații conexe.

Intervențiile urbanistice preconizate pe amplasament se referă la realizarea unei ansamblu construit, destinat funcțiilor de servicii, respectiv :

- parcare securizată autotrenuri + cabine poartă – regim construit parter
- stație distribuție carburanți + spații conexe - regim construit parter
- spalatorie auto - regim construit parter
- spații conexe - birouri – regim construit max. P+3
- racorduri carosabile, drumuri și platforme de incintă
- racorduri și rețele tehnico edilitare necesare funcționării obiectivului previzionat
- împrejurimi
- spații verzi amenajate: plantații de aliniament și zone verzi cu plantații ornamentale
- signalectica

Zona studiată, are o suprafață de **66.330 mp**, iar propunerile din **incintă** se grupează pe o suprafață de **10.000 mp**.

Intervențiile din afara incintei se referă la realizarea a trei racorduri carosabile menite să asigure accesul în incintă și realizarea racordurilor la rețelele tehnico edilitare din zona.

Datorită caracteristicilor și destinației unice a parcelei studiate, aceasta nu va fi subzonificată.

Principalele funcțiuni propuse sunt: servicii de interes zonal + funcțiuni complementare admise.

Construcțiile propuse a fi amplasate în incinta studiată propun următorii parametri raportați la suprafața incintei :

**S.C. total = 860,00 mp.**  
**S.C.D. total = 2.000,00 mp.**  
**S. teren = 10.000,00 mp.**

#### INDICI CARACTERISTICI PROPUȘI ÎN INCINTA

DESTINAȚIE TEREN	P.O.T. max.	C.U.T. max.	Regim înălțime	H max.
Zona de institutii publice + Servicii de interes general	10,00%	0,20	P +3E	14 m

#### BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 10.000 mp.

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
<b>CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN</b> din care	0,00	0,00	10.000,00	100,00
CONSTRUCTII SERVICII	0,00	0,00	860,00	8,60
SPATIU VERDE	0,00	0,00	1410,00	14,10
CAI DE COMUNICATIE RUTIERE – PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE	0,00	0,00	7673,00	76,73
CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	57,00	0,57
DOTARI TEHNICO-EDILITARE	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>10.000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>100,00</b>

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilanul Mun. Arad	
02.	Proprietate privata	Teren proprietate privată a persoanelor juridice conf. ExtrasC.F. nr. 352975 Arad (nr. Cad 352975)	

#### 3.5.1. Sistematizarea verticală



Declivitatile existente , relevate de ridicarea topografica sunt :

Terenul studiat prezinta o declivitate pe directia est - vest cuprinsa intre cotele 113,24 si 112,88 NMN la limita nordica, respectiv 113,53 si 113,07 NMN la limita sudica a incintei

Cota propusa pentru terenul sistematizat in incinta este CTS = 113 ,50 NMN.

### **3.5.2. Criterii compozitionale și functionale**

Complexul de servicii previzionat a fost conceput ca un ansamblu construit alcatuit din cinci corpuri construite, din care patru corpuri cu regim construit P si un corp construit cu regim construit de max.P+3E

Repartizarea functiunilor propusa pe corpuri construite este urmatoarea :

- Corp A – Spalatorie auto – regim construit P - avind H max 7,00 m. fata de C.T.S.
- Corp B – Copertina + pompe distributie carburanti – regim construit P - avind H max 7,00 m. fata de C.T.S.
- Corp C – Spatii conexe aferente statiei de distributie carburanti – regim construit P - avind H max 4,00 m. fata de C.T.S.
- Corp D – Spatii conexe aferente complexului – birouri – regim construit P+3E - avind H max 14,00 m. fata de C.T.S.
- Corp E – Cabine poarta – regim construit P - avind H max 3,00 m. fata de C.T.S.

Având în vedere actuala configuratie urbanistica a zonei, apreciem că insertul urban propus prin prezenta documentatie va avea un impact favorabil asupra imaginii urbane pre existente in zona .

Din punct de vedere social, funcțiunile propuse a fi agregate in complexul previzionat vor contribui la o mai buna deservire a populatiei la nivelul zonei contribuind la completarea si diversificarea paletei de servicii existente in zona.

### **3.5.3. Regimul de aliniere**

În incintă se propune o zonă edificabilă, materializată pe planșa 04A – REGLEMENTARI ZONIFICARE.

Zona de construibilitate delimitata in interiorul incintei genereaza urmatoarele retragari minime obligatorii, fata de limitele amplasamentului, necesar a fi respectate in etapa autorizarii :

Fata de limita nord a incintei o retragere - minim. 0,60 m

Fata de limita est - in aliniament

Fata de limita vest – in aliniament

Fata de limita sud - minim. 0,60 m. sau H cornisa / 2

Retrageri ale ansamblului construcțiilor propuse, față de limitele de proprietate, materializate în Plansa 06A – PROPUNERE MOBILARE:

- **Fata de limita nord a incintei** – se propun următoarele retrageri:

- min.0,60m. - pentru ansamblul construit propus

- **Fata de limita de est a incintei** – se propun următoarele retrageri:

- 2,63 ÷ 9,63 m pentru ansamblul construit propus

- **Fata de limita de sud a incintei** – se propun următoarele retrageri

- H cornisa/2 - pentru ansamblul construit propus

#### **3.5.4. Regimul de înălțime**

Regimul maxim de înălțime maxim propus pentru construcțiile ce alcatuiesc ansamblul propus este **P + 3 E** - cu înălțimea maximă la cornisa de **14,00m**.

#### **3.5.5. Modul de utilizare al terenului**

Au fost propuse următoarele valori maxime pentru procentul de ocupare și de utilizare a terenului, în incinta propusă a fi reglementată, în suprafața de 10.000 mp

- P.O.T. 10,00 %
- C.U.T. 0,20

#### **3.5.6. Plantații**

Se vor amenaja spații verzi înierbate, + plantații de arbori ornamentali de mică / medie înălțime, într-un procent de minim 15,00% din suprafața incintei. Structura spațiilor verzi amenajate va respecta prevederile H.C.L.M. Arad 572 / 26.10.2022

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă**

În zona studiată există o rețea publică de apă potabilă la nord vest de amplasament, pe strada Cornelia Bodea și pe strada Stelelor

Alimentarea cu apă a complexului propus, se va realiza prin racordarea la rețeaua de apă existentă în zonă conform condițiilor și specificațiilor tehnice stabilite prin avizul de racordare emis de distribuitor.

Extinderea rețelei de apă propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar, D=125x7.4) și se va monta îngropat la o adâncime de 1,2 m sub cota terenului amenajat, pe un pat de nisip.

Bransarea și racordarea incintei la sistemele publice de alimentare cu apă și/sau canalizare se va face de către agenți economici agrementati de SC Compania de Apă Arad SA, cu respectarea normelor și normativelor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie

### **Hidranților exteriori**

Zona industrială Sud este echipată cu rețea de apă de incendiu și hidranți stradali supaterani, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare intervențiilor pentru stingerea incendiilor.

Poziționarea celor doi hidranți stradali, existenți, nu asigură acoperirea întregii incinte cu două jeturi simultane, fapt pentru care se propune instalarea unui hidrant exterior suplimentar în zona accesului carosabil din strada Stelelor.

Hidrantul prevăzut va fi alimentat din rețeaua de distribuție apă de incendiu existentă în zona.

În etapa DTAC, echiparea ansamblului construit propus spre autorizare, va respecta prevederile Normativelor P118/2-2013, privind echiparea clădirilor cu hidranți de incendiu interiori și P118/3, privind echiparea clădirilor cu instalații de detectare, semnalizare și alarmare la incendiu.

### **3.6.2. Canalizare menajeră**

În zona studiată există o rețea publică de canalizare menajeră adiacent laturilor est și vest ale amplasamentului

Apele uzate menajere provenite de la obiectele sanitare ale clădirilor din incintă vor fi colectate de rețeaua menajera din incintă și evacuate gravitațional, prin curgere liberă, la rețeaua de canalizare menajera existentă în zona.

Racordarea la rețeaua de canalizare menajera se va face conform condițiilor și specificațiilor tehnice stabilite prin avizul de racordare emis administratorul rețele

Apele uzate menajere provenite de la clădirile nou propuse, vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe strazile limitofe amplasamentului, conform condițiilor și specificațiilor tehnice stabilite prin avizul de racordare emis de distribuitor.

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, pe un pat de nisip.

Apele uzate menajere evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

### **3.6.3. Canalizare pluvială**

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială la nord vest de amplasament pe strada Cornelia Bodea, în care pot fi deversate ape pluviale convențional curate.

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4, urmând să fie deversate rețeaua pluviala existentă în zona

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor și a drumurilor din incinta vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și preluate de rețeaua de cămine și conducte din PVC tip SN4 din incinta. Acestea se vor deversa gravitațional în rețeaua pluviala existentă în zona ca ape pluviale convențional curate, după ce vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere (SH).

Conductele de canalizare pluvială se vor monta îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, pe un pat de nisip.

### **3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică**

În zona studiată există rețele de alimentare cu gaze naturale, de joasă presiune.

Incinta se va racorda la rețeaua de gaze de joasă presiune existentă în zona, conform condițiilor stabilite în avizul tehnic de racordare a distribuitorului.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra

### **3.6.5. Alimentare cu energie termică:**

Va fi asigurată prin intermediul unei centrale termice pe energie electrică sau gaze naturale dimensionată astfel încât să deservească ansamblul obiectivului previzionat.

### **3.6.6. Telefonie și servicii de telecomunicații:**

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii complexe de telecomunicații (internet), se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestați care dețin rețele în zonă (ORANGE, RDS etc.).

### **3.6.7. Alimentare cu energie electrică**

Prin proiect se propune racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă, conform condițiilor tehnice stabilite prin avizul distribuitorului de energie electrică.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică și întocmirea proiectului tehnic pentru execuția racordului de alimentare cu energie electrică, beneficiarul se va adresa S.C. REȚELE ELECTRICE BANAT S.A., Sucursala Arad.

Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor și condițiilor stabilite prin avizul tehnic de racordare emis de furnizor.

Pentru obiectivul propus, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.).

Clădirea va fi dotată cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

### **3.6.8. Gospodărie comunală**

Se vor amenaja zone pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Municipiului Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la spațiile de depozitare a deșeurilor. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

Prin proiect se vor amenaja spații pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Municipiului Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste spații.

Deșeurile vor fi colectate selectiv, în containere speciale tip europubele, în vederea reciclării acestora.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
- legea 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- 

### **3.6.9. Transport în comun, parcaje**

În zonă nu există transport în comun.

### **Circulație rutieră, accese**

Amplasamentul studiat este delimitat pe trei laturi de străzi ce asigură accesul și circulația în zonă, după cum urmează :

La nord **DJ 682** Arad – Zădăreni. drum ce aparține domeniului public aflat în administrarea Primăriei Municipiului Arad, drum de categoria 2, cu două benzi de circulație pe sens. Prospectul său este, conform categoriei în care se încadrează, de

14,60 m. Drumul este modernizat cu îmbrăcămintă asfaltică.

La est strada Stelelor, domeniu public identificat prin nr. cad.11344, avind doua benzi de circulatie (una pe sens) modernizat cu îmbrăcămintă asfaltică

La vest strada Cornelia Bodea, domeniu public, teren proprietate privata identificat prin CF nr. 330964 Arad, avind doua benzi de circulatie (una pe sens) modernizat cu îmbrăcămintă asfaltică.

În prezent nu există acces amenajat în incintă.

Accesele carosabile in incinta studiata se vor realiza din strada Cornelia Bodea strada limitrofa laturii vestice a amplasamentului, pentru parcare securizata respectiv din strada Stelelor, strada limitrofa laturii estice a amplasamentului, pentru statia de distributie carburanti.

Carosabilul din incinta a fost configurat astfel incit sa asigure accesul la parcare interioara si la corpurile de cladire propuse, precum si posibilitatea de interventie, in caz de incendiu, a auto-specialelor de pompieri.

### **Parcaje, spatii verzi**

In incinta este prevazuta amenajarea unei subzone destinate realizarii unei parcare securizate cu o capacitate maxima de 47 de locuri pentru auto trenuri.

In subzona destinata statiei de distributie carburanti sunt prevazute 10 locuri de parcare din care 6 pentru personal si 4 pentru vizitatori

In etapa DTAC, raportat la parametrii constructiilor supuse autorizarii se va redefini numarul si modul de alocare al locurilor de parcare necesare cu respectarea prevederilor stipulate in **H.C.L.M.A. nr.187 din 28.032024**

**Spațiul verde** amenajat va fi de **minim 15 %** din suprafata parcelei

### **3.7. Protecția mediului**

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

#### **3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare**

Poluarea solului și apei este puțin probabila avind in vedere:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;

- toate sursele de apă - menajeră, pluvială - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități existent în zona (conform aviz Compania de apă Arad).
- funcțiunile propuse nu generează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă vor fi racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (conform aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto semnificativ – DJ682 - dar se încadrează în limitele legal admise.

### **3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale**

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru amplasamentul studiat.

### **3.7.3. Apele uzate**

Apele uzate din clădirile propuse în incinte se colectează prin rețeaua de canalizare menajeră de incinta și descarcate în rețeaua menajeră ce deservește zonă industrială. Canalizările menajere existente în zona este racordată la stația de epurare a orașului .

### **3.7.4. Colectarea deșeurilor**

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura spații pentru containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeurile urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, în baza unui contract de prestări servicii încheiat de beneficiar cu prestatorul licențiat pentru această activitate, pe raza municipiului Arad, gestionarea acestora făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu, de către operatorul licențiat pentru această activitate pe raza municipiului Arad.

### **3.7.5. Terenuri degradate**

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

### **3.7.6. Perdele de protecție**

Nu este cazul.

### **3.7.7. Bunuri de patrimoniu**

În zonă nu există bunuri de patrimoniu clasificate.

În zonă nu există valori de patrimoniu natural sau construit care să necesite protecție și nici potențial balnear sau turistic.

### **3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG**

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Mun. Arad și a documentațiilor de urbanism aprobate anterior, referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ sunt adaptate caracteristicilor PUG și PUZ aprobate, propunând funcțiunea dominantă – servicii de interes zonal și funcțiuni complementare admise, contribuind la extinderea și dezvoltarea economică a Zonei industriale Sud.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, apa de incendiu, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

În zona studiată există următoarele dotări de interes public :

- LEA 110 Kv
- drumul județean DJ 682 Arad – Zădăreni
- Infrastructura edilitară a zonei industriale

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a Complexului de servicii propus , în condiții de siguranță atât pentru utilizatori cât și din punct de vedere al protecției mediului.

#### **3.8.1. Tipuri de proprietate teren**

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes județean - DJ 682

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local

- cai de comunicație + infrastructura edilitară orășenească
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național.

Tipurile de terenuri existente în zona – sunt specificate pe planșa 03A Circulația terenurilor.

#### **3.8.2. Circulația terenurilor**

Limitrof amplasamentului, pe domeniul public, există rețele edilitare la care se vor racorda rețelele edilitare de incintă. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată.



Amenajarea acceselor carosabile în incinta studiată studiată precum și racordurile la rețelele edilitare, existente, eventualele extinderi / devieri / redimensionari, se va realiza, exclusiv, din fonduri private asigurate de beneficiar

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare a investiției se vor stabili corelat cu resursele financiare disponibilizate de investitor, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

#### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

##### **4.1. Înscrierea în prevederile PUG**

Insertul urban propus prin prezentul P.U.Z., cuprinde următoarele funcțiuni principale ce definesc complexul de servicii previzionat de beneficiar, respectiv :

- **Corp A** – Spalatorie auto – regim construit P - avind H max 7,00 m. fata de C.T.S.
- **Corp B** – Copertina + pompe distributie carburanti – regim construit P - avind H max 7,00 m. fata de C.T.S.
- **Corp C** – Spatii conexe aferente statiei de distributie carburanti – regim construit P - avind H max 4,00 m. fata de C.T.S.
- **Corp D** – Spatii conexe aferente complexului – birouri – regim construit P+3E - avind H max 14,00 m. fata de C.T.S.
- **Corp E** – Cabina poarta – regim construit P - avind H max 3,00 m. fata de C.T.S.

Prin propunerile cuprinse în prezentul P.U.Z. nu se modifică prevederile P.U.G. privind destinația zonei. Funcțiunea principală propusă pentru incinta studiată fiind – funcțiunea de servicii + funcțiuni complementare admise .

Aprobarea prezentului PUZ nu presupune modificarea regimului construit maxim P+3, admis în zona.

##### **4.1. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:**

- realizarea racordului carosabil ale incintei la rețeaua stradala limitrofa amplasamentului
- realizarea infrastructurii edilitare - extinderi , devieri, bransamente necesare functionarii obiectivului propus
- edificarea componentelor functionale ce definesc ansamblul complexului educational previzionat,

Componentele functionale principale ale complexului de servicii propus sunt amplasate în teren astfel incit sa permit o corectă grupare a acestora și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este exhaustivă și nu stabilește priorități de intervenție - acestea fiind dictate evident de capacitatea beneficiarului de a aloca resursele de finanțare pentru fiecare etapă de realizare a ansamblului previzionat. Obligatorie este însă, în toate situațiile, asigurarea tuturor utilităților necesare bunei funcționări a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

Amenajarea acceselor carosabile precum și realizarea racordurilor la rețelele edilitare și/sau extinderea lor se va realiza exclusiv din fonduri private proprii ale beneficiarului.

#### **4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ**

Ca elaborator al prezentei documentații, considerăm că insertul funcțional propus este oportun și pe deplin justificat în raport cu potențialul și cerințele zonei.

Prin aprobarea investiției propuse se asigură continuarea dezvoltării Zonei industriale Sud, zona aflată în plin proces de edificare.

Edificarea ansamblului construit propus la parametrii previzionați de beneficiari va contribui la dezvoltarea Zonei industriale Sud și va conduce la o mai bună valorificare a potențialului oferit de amplasament.

Din punct de vedere social și economic realizarea investiției ce face obiectul prezentei documentații va avea un impact pozitiv prin extinderea gamei de dotări și servicii existente în zonă, având ca rezultat final o mai bună servire a populației atât la nivelul zonei în sine cât și la nivelul întregului municipiu.

**În vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ, considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:**

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a racordării incintei la rețeaua carosabilă limitrofă amplasamentului precum și a rețelelor tehnico-edilitare necesare funcționării investiției propuse prin proiect.
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea ansamblului construit previzionat

Restricțiunile posibile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

**Intocmit :**

**Sef proiect:**

.....

**Arh. Silviu KOVACS**

.....

**arh.. Doru CHIȘBORA**

## **SC LINIA SRL**

Romania, 310.001 – ARAD – str. Andrei Muresanu nr.19  
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200 LEI  
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX  
Tel: 0744 510 330, E-mail: linia.arad@gmail.com

---

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** **AFERENT P.U.Z.- ULUI** **CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL, AMENAJARE** **INCINTA, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RETELE** **PUBLICHE UTILITARE, REALIZARE IMPREJMUIRE SI ACCESE**

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **01. Rolul RLU**

**01.1.** Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul parcelelor studiate. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele acestuia.

**01.2.** Prezentul Regulament Local de Urbanism stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente Planului Urbanistic Zonal – **CONSTRUIRE PARCARE AUTOTRENURI, SPALATORIE AUTO, STATIE DISTRIBUTIE CARBURANTI + SPATII CONEXE, IMPREJMUIRE, SIGNALECTICA**” – Zona industrială Sud Arad - Zadareni, Str. Cornelia Bodea, Nr.9, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

**01.3.** Acestea sunt definite în planșa - **Reglementări Urbanistice**.

**01.4.** Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, mai sus menționat, completează, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism

**01.5.** Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale, cuprinzând normele obligatorii necesare a fi respectate la autorizarea executării construcțiilor în incinta reglementată prin prezentul proiect.

**01.6.** Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare urmata de documentația inițială.

**01.7.** Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, conform legii, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații.

**01.8.** Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor beneficiarului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

## **02. Baza legala**

**02.1** La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- HCLM Arad nr. 572 din 26.10 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad

**02.2.** Regulamentul Local de Urbanism adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG municipiului Arad, prevederile/reglementarile specifice propuse pentru dezvoltarea urbanistica zonei studiate.

**02.3.** Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, la care se adauga reglementările urbanistice, cuprinzind permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

### **03. Domeniul de aplicare**

**03.1.** Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme/ reglementari, obligatorii, necesar a fi respectate pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele parcelei reglementate, situate in intravilanul municipiului Arad, strada Cornelia Bodea nr.9

**03.2.** Reglementarea incintei studiate are in vedere completarea fondului construit existent în zona, prin realizarea insertului urban propus, stabilind urmatorii indici urbanistici: P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, aliniamente, zonificare functionala, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată

**03.3.** Vecinătățile incintei sunt:

- **La nord** : D.J.682 Arad – Zadareni, domeniu public,

- **La vest** : strada Cornelia Bodea, domeniul public, teren proprietate privata, identificat prin C.F. nr. 330964 - Arad

- **La sud** : teren reglementat prin PUZ si RLU aprobat prin HCLM Arad Nr.448 din 31.08. 2022 privind documentatia” Construire hala depozitare, spatii de serevicii, casa poarta, casa pompe si imprejmuire” intravilan municipiul ARAD, JUD. Arad, str. Cornelia Bodea, nr.9, imobil identificat prin extrasul C.F. nr. 352976 – Arad, St = 10.000 mp., beneficiar S.C. Logistic Arsped Cargo S.R.L.

- **La est:** strada Stelelor, domeniu public identificat prin cad nr.11344

**03.4.** Limita zonei studiate este figurată pe planșa de Reglementări zonificare ale Planulul Urbanistic Zonal. Suprafața acestei zone este de **66.333 mp.**

Conform Regulamentului PUZ Zona Industrială Sud Zădăreni, prevederile de zonificare sunt următoarele pentru UTR 46 – Zona Z1, subzona S1a - industrie, prestări servicii, depozitare, tronson stradă:

- IS – unitati institutii si servicii
- ID – unitati productie si depozitare
- TE – echipare edilitară
- SPa – spațiu verde de aliniament
- SPc – spațiu verde compact
- Ccr – căi de comunicație rutieră
- Ccp – căi de comuniație pietonal
- P – parcaje

Funcțiunea dominantă a zonei – zona industrială  
Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale, servicii

Interdicții temporare – interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ/PUD pentru zona U.T.R. 46

Interdicții permanente – nu se vor autoriza unități industriale, de depozitare și locuințe

Intervențiile din afara incintei se referă la realizarea a trei racorduri carosabile menite să asigure accesul auto în incintă și realizarea recordurilor la rețelele tehnico-edilitare din zona.

Conform Regulamentului PUG Arad pentru UTR 46 sunt identificate următoarele subzone funcționale și indici urbanistici:

Conform Regulamentului PUZ Zona Industrială Sud Zădăreni, prevederile de zonificare sunt următoarele pentru UTR 46 – Zona Z1, subzona S1a - industrie, prestări servicii, depozitare, tronson stradă:

- IS – unități instituții și servicii
- ID – unități producție și depozitare
- TE – echipare edilitară
- SPa – spațiu verde de aliniament
- SPc – spațiu verde compact
- Ccr – căi de comunicație rutieră
- Ccp – căi de comunicație pietonală
- P – parcaje

În zona se pot autoriza construcții pentru industrie, prestări servicii, depozitare, tronson stradă:

- P.O.T. maxim admis = 40,00 % în incinte și 35% pe zonă
- C.U.T. maxim admis = 1,20 în incinte și 1,05 pe zonă
- Regim de înălțime P ÷ P+3, cu înălțimea maximă la cornișă 21,00 m
- Restricții: - respectarea funcțiilor propuse
  - interzicerea prevederilor de funcțiuni incompatibile
  - respectarea zonelor de protecție față de LEA și căi carosabile
  - minim 30 % zone verzi pe întreaga suprafață a P.U.Z. aprobat

Funcțiunea dominantă a zonei – zona industrială  
Funcțiunile complementare admise ale zonei - spații comerciale, servicii, industrie nepoluantă

Interdicții temporare – interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ/PUD pentru zona U.T.R.- 46

Interdicții permanente – interzicerea prevederilor de funcțiuni incompatibile

Zona studiată, are o suprafață de **66.333 mp.**

**03.5.** Limita zonei studiate este figurată pe planșa de Reglementări zonificare ale Planulul Urbanistic Zonal.

Incinta propusa spre reglementare este situată în partea sud-estică a intravilanului Municipiului Arad, în perimetrul UTR 46, conform PUG Arad aprobat cu HCLM 588/2023:

Incinta studiata, în suprafata de 10 .000 mp. constă dintr-o singura parcelă identificata cu CF 352975 libera de sarcini, din punct de vedere al constructiilor, amplasata la sud de aliniamentul DJ 682.

Incinta studiată are categoria de folosinta curti constructii in intravilan, conform Extrasului C.F. nr. 352975 – Arad. Proprietarul terenului înscris în C.F.- ului mai sus mentionat este societatea **S.C. POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L.**

Forma în plan a incintei studiate este un patrulater, laturile incintei avind urmatoarele dimensiuni :

- latura nordica: - 110,58 ml.
- latura vestica: – 90,40 ml. adiacenta strazii Cornelia Bodea
- latura sudica: – 110,66 ml.
- latura estica: - 90,40 ml. + adiacenta strazii Stelelor

conform plansei Ridicare topografica, atașate, pusa la dispozitia proiectantului de beneficiar.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare sunt:

La nord: **DJ 682** Arad – Zădăreni. drum ce aparține domeniului public, aflat în administrarea Prmăriei Municipiului Arad, drum de categoria 2, cu două benzi de circulație pe sens. Prospectul său este, conform categoriei în care se încadrează, de 14,60 m. Drumul este modernizat cu îmbrăcăminte asfaltică.

La est: strada Stelelor, domeniu public identificat prin nr. cad.11344, avind doua benzi de circulatie (una pe sens) modernizat cu îmbrăcăminte beton

La vest: strada Cornelia Bodea, domeniu public, teren proprietate privata identificat prin CF nr. 330964 Arad, avind doua benzi de circulatie (una pe sens) modernizat cu îmbrăcăminte asfaltică.

La sud: domeniu privat identificat prin C.F. nr. 352976 Arad avind incinta in suprafata de 10.000 mp. reglementata prin H.C.L.M.A. nr. 448 din 31 augt. 2022 prin aprobarea documentatiei P.U.D. „Construire hala depozitare, spatii de servicii, casa poarta, casa pompe si imprejmuire” Beneficiar S.C.Logistic Arsped Cargo S.R.L.

In prezent, terenul luat in studiu este liber de construcții, neimprejmuit. Folosinta actuala fiind cea curti constructii .

**03.6.** Zonificarea funcțională a incintei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în Planșa 04 - Reglementări zonificare . Pe baza acestei zonificări, s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor.

Prin propunerile cuprinse în prezentul P.U.Z. nu se modifică prevederile P.U.G. privind destinația zonei ( UTR 46 ) .

Propunerile respecta:

- Funcțiunea principală propusă pentru incinta studiată : funcțiunea de servicii de interes zonal + funcțiuni complementare admise.
- Alte funcțiuni complementare aferente zonei pentru instituții publice și servicii de interes general: căi de circulație auto și pietonale, spații verzi, dotări tehnico-edilitare.

Insertul urban propus prin prezentul P.U.Z., cuprinde următoarele funcțiuni principale ce definesc complexul de servicii previzionat de beneficiar, respectiv :

- Corp A – Spalatorie auto – regim construit P - avind H max 7,00 m. fata de C.T.S.
- Corp B – Copertina + pompe distribuție carburanți – regim construit P - avind H max 7,00 m. fata de C.T.S.
- Corp C – Spații conexe aferente stației de distribuție carburanți – regim construit P - avind H max 4,00 m. fata de C.T.S.
- Corp D – Spații conexe aferente complexului – birouri – regim construit P+3E - avind H max 14,00 m. fata de C.T.S.
- Corp E – Cabine poartă – regim construit P - avind H max 3,00 m. fata de C.T.S.
- Parcări și circulații carosabile - în incinta
- Amenajare accese carosabile și pietonale
- Circulații pietonale – în incinta
- Sistemizare teren – în incinta
- Spații verzi amenajate – în incinta
- Imprejmuire incinta
- Rețele edilitare de incinta

Prin propunerile cuprinse în prezentul P.U.Z. nu se modifică prevederile P.U.G. privind destinația zonei. Funcțiunea principală propusă pentru incinta studiată fiind – funcțiunea de servicii de interes zonal + funcțiuni complementare admise .

Aprobarea prezentului PUZ nu presupune modificarea regimului construit maxim P+3, admis în zona.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR**

### **01. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Sistemizarea verticală a terenului din incinta reglementată va fi rezolvată astfel încât să nu afecteze vecinătățile.



În zonă nu există valori de patrimoniu natural sau construit care sa necesite protecție și nici potențial balnear sau turistic.

## **02. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

In proiectare și execuție se vor respecta toate normele și normativele de în vigoare referitoare la conformarea și realizarea și utilizarea construcțiilor amplasate în incinta reglementată .

Se vor respecta normele în vigoare pentru amplasarea și configurarea acceselor carosabile, în incinta, precum și racordarea acestora la rețeaua carosabilă existentă în zona.

Se vor respecta în proiectare și execuție, măsurile de siguranță impuse de normele și normativele în vigoare, pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatul de Urbanism Nr. 1282 din 08 aug. 2024** eliberat de Primăria Municipiului Arad:

- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Acordul C.A. Arad S.A.;**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul E-Distribuție Banat;**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul DelGaz Grid;**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Orange Romania CommunicationS.A**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul PSI**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul PC**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul D.S.P. Arad**
- Se vor respecta prevederile **Deciziei etapei de încadrare emisa de A.P.M. Arad;**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul administratorului drumurilor din zona**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Poliției Rutiere – Serviciul circulație**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română:**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Comisiei de Sistemizare a Circulației , din cadrul Primăriei Municipiului Arad:**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu al Direcției Edilitare, din cadrul Primăriei Municipiului. Arad:**

## **03. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea prevederilor Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

### **Limita de proprietate la frontul stradal**

Limita de nord a incintei: în aliniamentul DJ 682  
Limita de vest a incintei: în aliniamentul strazii Cornelia Bodea

Limita de est a incintei: în aliniamentul strazii Stelelor

## **Retrageri minime obligatorii**

Zona edificabila delimitata in interiorul incintei genereaza urmatoarele retrageri minime obligatorii, fata de limitele amplasamentului, retrageri minime necesar a fi respectate in etapa autorizarii :

Fata de limita nord a incintei o retragere - minim. 0,60 m  
Fata de limita est - in aliniament  
Fata de limita vest – in aliniament  
Fata de limita sud - minim. 0,60 m. sau H cornisa / 2

Retrageri ale ansamblului construcțiilor propuse, față de limitele de proprietate, materializate in Plansa 06A – PROPUNERE MOBILARE:

- **Fata de limita nord a incintei** – se propun urmatoarele retrageri
  - min.0,60m. - pentru ansamblul construit propus
- **Fata de limita de est a incintei** – se propun urmatoarele retrageri
  - 2,63 ÷ 9,63 m pentru ansamblul construit propus
- **Fata de limita de vest a incintei** – se propun urmatoarele retrageri
  - 78,95 ÷ 82,82 m pentru ansamblul construit propus
- **Fata de limita de sud a incintei** – se propun urmatoarele retrageri
  - H cornisa/2 - pentru ansamblul construit propus

### **03.1. Orientarea față de punctele cardinale**

Spatiile destinate birourilor sunt orientate spre est si vest.

### **03.2. Amplasarea față de drumurile publice:**

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Accesele carosabile in incinta studiata se vor realiza din strada Cornelia Bodea strada limitrofa laturii vestice a amplasamentului, pentru parcare securizata, respectiv din strada Stelelor, strada limitrofa laturii estice a amplasamentului, pentru statia de distributie carburanti.

Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile Normativului 600/2010 - pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere necesare, functionarii obiectivului precum și al cele necesare semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) aferente amenajării acceselor rutiere la obiectiv va fi suportat de către beneficiari, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

- **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice vor respecta prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind amplasarea funcționalitatea, conformarea geometrica, sistemul constructiv, pentru evitarea riscurilor tehnologice in perioada de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la incinta vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

### **03.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul.

### **03.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.**

Nu este cazul.

### **03.5. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu e cazul.

### **03.6. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

### **03.7. Amplasarea față de aliniament**

Incinta studiata este o parcela de colt, amplasta fata de aliniamentele strazilor limtrofe dupa cum urmeaza:

Limita de nord a incintei: in aliniamentul DJ 682

Limita de vest a incintei: in aliniamentul strazii Cornelia Bodea

Limita de est a incintei: in aliniamentul strazii Stelelor

#### **Aliniament la frontul stradal:**

Zona de construibilitate delimitata in interiorul incintei genereaza urmatoarele retragari minime obligatorii, fata de limitele amplasamentului, necesar a fi respectate in etapa autorizarii :

Fata de limita nord a incintei o retragere - minim. 0,60 m

Fata de limita est - in aliniament

Fata de limita vest – in aliniament

Fata de limita sud - minim. 0,60 m. sau H cornisa / 2

### **03.8. Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:amplasarea acestora in limitele zonei edificabile prevazute in incinta

Prin excepție amenajările tehnico-edilitare, pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinilor afectati .

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- evitarea umbririi clădirilor învecinate
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin două fatade ( pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul nestinjenit al autospecialelor de intervenție la intrările existente din drumul public;
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime;
- se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de avizatori;

### **04. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcțiilor.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor propuse în incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înainte autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Accesele carosabile în incinta studiată se vor realiza din strada Cornelia Bodea strada limitrofa laturii vestice a amplasamentului, pentru parcare securizată respectiv din strada Stelelor, strada limitrofa laturii estice a amplasamentului, pentru stația de distribuție carburanți.

Carosabilul de incintă propus, cu o lățime de 7,00 m., asigură accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor la fațada principală ale clădirii propuse

Pentru celelalte laturi ale clădirii nou propuse se asigură accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de 3,00 m. (min. necesar 1,50 m) .

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluiditate a traficului.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesurile carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

## **05. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă, prin proiect, se asigură racordarea obiectivului la rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze, telecomunicații și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

## **Realizarea de rețele tehnico – edilitare**

Extinderea / devierea sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelelor edilitare din Municipiul Arad.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale necesare funcționării obiectivului: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații, să se realizeze subteran.

## **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

## **06. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

### **Parcelare**

Este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

### **Înălțimea construcțiilor**

Regimul de înălțime maxim propus este: **P+3E** respectiv **max. 14,00 m.** la cornisa considerate față de CTS.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcționării acestora și nu impactează negativ aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

### **Procentul de ocupare a terenului**

- **P.O.T. 10,00 %**
- **C.U.T. 0,20**
- **Spatiu verde = min. 15%**

Parametrii mai sus mentionati nu vor fi depășiti la autorizarea construcțiilor .

## **07. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

### **Parcaje**

Parcajele sunt spații amenajate la sol pentru staționarea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp.

In incinta este prevazuta amenajarea unei subzone destinate realizarii unei parcarii securizate cu o capacitate maxima de 47 de locuri pentru auto trenuri.

In subzona destinata statiei de distributie carburanti sunt prevazute 10 locuri de parcare  
din care 6 pentru personal si 4 pentru vizitatori

In etapa DTAC, raportat la parametrii constructiilor supuse autorizarii se va redefini numarul si modul de alocare al locurilor de parcare necesare cu respectarea prevederilor stipulate in **H.C.L.M.A. nr.187 din 28.032024**

### **Spații verzi și plantate**

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate – complex servicii - cu regim de inaltime maxim, P+3E, prin proiect se asigura realizarea unei suprafete de 1410 mp. spatii verzi amenajate la nivelul solului. Pentru asigurarea procentului minim de 15% din suprafata incintei ( minim 1500 mp) se propune, ca masura compensatorie, dublarea imprejmuirii ce separa zona parcarii de zona statiei de distributie carburanti, cu gard viu rezultind o suprafata verde suplimentara de 184 mp. Suprafata verde astfel realizata este de 1594 mp.( 15,94%)

Structurarea spatiilor verzi se va realiza cu respectarea prevederilor cuprinse in HCLM Arad nr. 572 din 26.10.2022.

### **Împrejuriri:**

Împrejmuirea loturilor va avea o inaltime de maxim 2,10 m. De principiu imprejmuirile vor fi transparente si se vor realiza din stilpi metalici si plasa sudata

### **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

#### **01. Zone și subzone funcționale**

Conform Regulamentului PUZ Zona Industrială Sud Zădăreni, prevederile de zonificare sunt următoarele pentru UTR 46 – Zona Z1, subzona S1a - industrie, prestări servicii, depozitare, tronson stradă:

- IS – unitati institutii si servicii
- ID – unitati productie si depozitare
- TE – echipare edilitară
- SPa – spațiu verde de aliniament
- SPc – spațiu verde compact
- Ccr – căi de comunicație rutieră
- Ccp – căi de comuniție pietonal
- P – parcaje

Prevederile de zonificare mai sus mentionate se regasesc la nivelul incintei studiate, cu exceptia zonei ID - unitati productie si depozitare

#### **02. Obiective și modalități de operare**

La elaborarea P.U.Z.-ului s-a ținut cont de următoarele criterii / obiective:

- Maximizarea potentialului funcțional si volumetric al terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea infrastructurii tehnico edilitare necesare functionarii optime a obiectivului

#### **03. Utilizări functionale**

##### **a. Funcțiunea dominantă**

Funcțiunea dominantă, propusă în incină, este cea de servicii de interes zonal, cu regim de înălțime maxim P+3E , H.max. = 14,00 m.

##### **b. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei**

- platforme carosabile , parcaje, platforme pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi , cabine poarta,signalectica .

##### **c. Utilizări permise cu condiții**

- Servicii complementare functiunii dominante de servicii – spalatorie auto, spatii conexe aferente statiei de distributie carburanti, spatii conexe ( birouri) aferente ansamblului complexului de servicii previzionat

##### **d. Utilizări interzise**



- este interzisă amplasarea funcțiilor de producție poluante , locuinte

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

- UTR-urile sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele.
- UTR-urilor li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

#### **Bilanț teritorial în incinta studiată:**

Pentru terenul reglementat prin P.U.Z. exista urmatoarele zone si subzone functionale.

#### **Subzona Ist – subzona servicii de invatamint**

- P.O.T. 30,00 %
- C.U.T. 0,90
- Regim maxim de înălțime **P+2Ep , Hmax. = 11,00 m.**

Spațiu verde minim 15 % pentru incinta ( conform HCLM Arad Nr.572 din 26.10. 22 pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad).

#### **REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII PROPUSE**

##### **Funcțiuni permise:**

- funcțiune dominantă: servicii de interes zonal
- funcțiuni admise : funcțiuni complementare: platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi

##### **Funcțiuni interzise:**

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă

##### **Regim de înălțime:**

- se vor autoriza construcții conexe necesare pentru funcțiunea complexului de servicii previzionat, cu un regim de înălțime maxim P+3E cu înălțimea maximă de 14.00 m măsurate față C.T.S.

##### **Regim de aliniere:**

##### **Amplasarea fata de frontul stradal:**

Zona edificabila delimitata in interiorul incintei ( Plansa 04A Reglementari zonificare ) genereaza urmatoarele retragari minime obligatorii, fata de limitele amplasamentului, necesar a fi respectate in etapa autorizarii :

- Fata de limita nord, adiacenta DJ 682 o retragere de 0,60 m.
- Fata de limita est, in aliniament
- Fata de limita vest, in aliniament
- Fata de limita sud, H cornisa/2

### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Retrageri ale ansamblului construcției propuse, față de limitele de proprietate, materializate in Plansa 06A – PROPUNERE MOBILARE:

- **Fata de limita nord a incintei** – se propun urmatoarele retrageri
  - min.0,60m. - pentru ansamblul construit propus
- **Fata de limita de est a incintei** – se propun urmatoarele retrageri
  - 2,63 ÷ 9,63 m pentru ansamblul construit propus
- **Fata de limita de vest a incintei** – se propun urmatoarele retrageri
  - 78,95 ÷ 82,82 m pentru ansamblul construit propus
- **Fata de limita de sud a incintei** – se propun urmatoarele retrageri
  - H cornisa/2 - pentru ansamblul construit propus

### **Parcarea autovehiculelor**

In incinta este prevazuta amenajarea unei subzone destinate realizarii unei parcuri securizate cu o capacitate maxima de 47 de locuri pentru auto trenuri.

In subzona destinata statiei de distributie carburanti sunt prevazute 10 locuri de parcare, din care 6 pentru personal si 4 pentru vizitatori

In etapa DTAC, raportat la parametrii constructiilor supuse autorizarii se va redefini numarul si modul de alocare al locurilor de parcare necesare cu respectarea prvederilor stipulate in **H.C.L.M.A. nr.187 din 28.032024**

### **Plantații**

- plantații zone verzi amenajate: gazon, arbori, tuia, conifere, Forsitia - minim. 15% structurat conform prevederilor **HCLM Arad Nr..572 din 26.10.2022**

### **Indicatori de utilizare a terenului:**

- P.O.T. 10,00 %
- C.U.T. 0,20

**SUBZONE** : in incinta

**IS1 46-** subzona servicii – parcare securizata

**IS2 46-** subzona servicii – statie distributie carburanti

**Cc** - subzona carosabil in incinta

**P** - subzona parcare in incinta

**SP** - subzone spatii verzi amenajate

## **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

---

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație.

UTR-urilor li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

## **VI. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic incinta studiată în prezenta documentație.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare- aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

ÎNTOCMIT :

.....  
arh. Doru CHIȘBORA

