

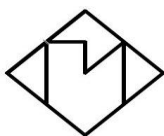
STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 288/2025
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

FOAIE DE CAPĂT

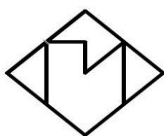
<u>Denumire proiect:</u>	P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ PRESTĂRI SERVICII, COMERȚ ȘI DEPOZITARE
<u>Beneficiar:</u>	CODRIN FLORIȚA
<u>Amplasament:</u>	MUN. ARAD, INTRAVILAN, CF NR. 334162, 334166, 334141, 334145-ARAD, JUD. ARAD
<u>Fază:</u>	P.U.Z. ȘI R.L.U.
<u>Nr. proiect:</u>	288/2025
<u>Elaborator:</u>	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411

**STUDIO M SOIMA**B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COMPR. NR. 288/2025
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

BORDEROU

CERERE
FOAIE DE CAPĂT
BORDEORU
CERTIFICAT DE URBANISM NR 1016/26.06.2025
EXTRAS C.F. 334166, 334162, 334145, 334141 Arad.
COPIE C.I. – CODRIN FLORIȚA
AVIZE, STUDII DE FUNDAMENTARE

Crt	AVIZATOR / STUDIU FUNDAMENTARE	NUMĂR	DATA
01	AVIZ DE OPORTUNITATE	5	26.09.2023
01	O.C.P.I. Arad	47435	17.04.2024
02	RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA I-PREGĂTITOARE- anunțare intenție de elaborare P.U.Z.		
03	ETAPA II RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA II- Consultare asupra propunerilor preliminare		
04	I.S.U. Arad – Securitatea la Incendiu	1 911 494	22.03.2024
05	I.S.U. Arad – Protecție Civilă	1 922 493	22.03.2024
06	D.S.P.	123	18.03.2024
07	Agentia de Protectia Mediului	13182	31.07.2024
	Aviz Gospodarie a Apelor	38	10.06.2024
	ANIF	133	19.06.2024
09	DELGAZ	214923562	06.02.2025
11	Rețele Electrice Banat	19207321	19.04.2024
12	Compania de Apa Arad	3801	13.03.2024
13	Transelectrica Timisoara	3873	13.03.2024
14	Telefonizare – Orange	52	13.03.2024
15	CNAIR	340/75	2025
16	Avizul insusire consiliul local Livada		
17	Autoritatea Aeronautica Civila Romana	9230	22.05.2024
18	C.T.A.T.U. – Consiliul Judetean Arad		
19	Consiliul Judetean Arad – Drumuri judetene	13.068	11.06.2024
20	REFERAT DE VERIFICARE STUDIU GEOTEHNIC	30604 2675	25.09.2023 2023
21	DOVADA PLATA TAXA RUR	MAN00000687	09.04.2025



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 288/2025
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

PIESE SCRISE AFERENTE P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

PIESE DESENATE AFERENTE P.U.Z.

A-00 INCADRAREA IN LOCALITATE

A-01 INCADRARE IN ZONA

A-02 SITUAȚIA EXISTENTĂ

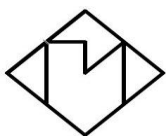
A-03 REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE

A-04 REGLEMENTARI EDILITARE

A-05 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

A-06 POSIBILITATE DE MOBILARE, ILUSTRARE URBANISTICA

A-07 STUDIU DE CVARTAL

**STUDIO M SOIMA**B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COMPR. NR. 288/2025
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIE

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ PRESTĂRI SERVICII, COMERȚ ȘI DEPOZITARE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, CF nr. 334162, 334166, 334141, 334145-Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	CODRIN FLORIȚA
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	288/2025
FAZA	PUZ și RLU

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit din dorința beneficiarei Codrin Florița, în vederea reglementării unei **zone mixte de prestari servicii, comerț si depozitare**, cu funcțiuni complementare - căi de comunicații – platformă betonată pentru circulații auto și pietonale, parcuri, spații verzi, dotări tehnico-edilitare.

Incinta reglementată, are suprafața de **35000,00 mp**, este situată în intravilan U.A.T. Arad conform PUG. Este amplasată la sud de Aeroportul Arad, și la nord de DJ 682F – Calea Bodroglui, înaintea de ferme și IAS Mureșul.

Incinta este compusă din 4 parcele, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr. Crt.	nr. Extras CF	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Proprietar
1	334166	14194	arabil,intravilan	CODRIN FLORIȚA
2	334162	14342	arabil,intravilan	CODRIN FLORIȚA
3	334145	3158	arabil,intravilan	CODRIN FLORIȚA
4	334141	3306	arabil,intravilan	CODRIN FLORIȚA
TOTAL		35000		

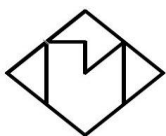
Documentația care stă la bază este **Certificatul de Urbanism nr. 1016/26.06.2025** și **Avizul de oportunitate nr. 32 din 05.08.2025**, eliberate de Primăria Mun. Arad.

Incinta reglementată este în intravilan conform PUG – P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, Psv 67 subzonă spații verzi amenajate, Ppp 67 subzonă perdea de protecție.

Funcțiunea dominantă a zonei este de unitate specială.

Prin această documentație se stabilește funcțiunea zonei, condițiile de amplasare, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul maxim de înălțime, înălțimea maximă admisă, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

Pentru identificarea investiției s-a studiat o zonă de **296 161.80 mp** care să cuprindă toate vecinătățile relevante față de incinta reglementată.



1.3. Surse documentare

1.3.1. Referiri la studii anterioare:

- Documentație de urbanism faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Arad nr. HCLM 89/1997, HCLM 98/1998, HCLM 588/2023.

1.3.2. Studii de fundamentare:

- Ridicarea topografică executată de CHIRIAC MADALINA MANUELA
- Studiu Geotehnic va fi elaborat de SC REAL PROIECT SRL.
- Certificat de urbanism
- Aviz de oportunitate
- Avize și acorduri.

1.3.3. Cadrul legal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 010-2000

- Prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată cu modificările și completările ulterioare; legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare, cu ordin 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare cu modificările și completările ulterioare; HG nr. 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare; codul civil.

- Ordin 119/2014 privind aprobarea normelor de igienă și sănătate publică.

- HCLM Arad nr 187/28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

- HCLM 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul mun. Arad, conform PUG. Este amplasată la sud de Aeroportul Arad, și la nord de DJ 682F – Calea Bodrogului, într-o zonă cu funcțiune dominantă de unitate specială.

Terenurile aflate în incinta studiată, înscrise în CF nr. 334162, 334166, 334141, 334145– Arad sunt libere de construcții având categoria de folosință intravilan arabil.

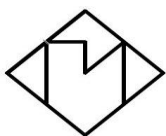
Terenurile învecinate aflate la nord de amplasament sunt libere de construcții și au categoria de folosință intravilan, curți construcții, cele aflate la vest și est sunt agricole, iar cele dinspre sud sunt neproductive și pădure.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul este amplasat la sud de aeroportul Arad și la nord de DJ 682F - Bodrogului.

Vecinătățile incintei sunt:

- **Nord:** Aeroportul Arad identificat prin CF 356774
- **Sud:** teren-uri domeniu public, identificate prin: CF nr. 334251 - neproductiv - Mun. Arad, 334246 – ape statatoare – Mun. Arad, 334260 – pădure – Mun. Arad, 355690 – drum DJ



682F – Județul Arad, 348957 – drum (parte din carosabilul DJ 682F) și dig cu pistă de biciclete asfaltată poziționată pe creasta lui -

- **Est:** terenuri proprietate privată, identificate prin CF nr. 334175, 334148-Arad.
- **Vest:** terenuri proprietate privată, identificat prin CF nr. 334174 UAT Arad, 334140-Arad.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul mun. Arad, într-o zonă plană, specifică Câmpiei Aradului,

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

Din punct de Vedere al rețelei hidrografice terenul este amplasat la 1,52km față de râul Mureș și la 84,00m față de lunca Mureșului, iar zona nu face parte dintr-o arie naturală protejată.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Pentru această fază de proiectare – PUZ – se va întocmi un studiu geotehnic, care va fi atașat prezentei documentații.

2.4. Circulația

2.4.1. Circulația rutieră

Incinta studiată se învecinează în partea de sud cu artera de circulație, DJ 682F, prin urmare, zona de protecție de 30m din axul drumului carosabilului impusă de aceasta se suprapune cu incinta reglementată.

Nu există acces carosabil amenajat din DJ 682F la incinta reglementată.

2.4.2. Circulația feroviară

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la 2,10 km nord-vest de incintă. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile ce formează incinta studiată nu dețin construcții, categoria de folosință fiind intravilan arabil. La sud de incinta studiată se află o Linie Electrică Aeriană LEA 20kv (medie tensiune).

Incinta studiată are o formă neregulată, având laturile lungi de 690m, respectiv lungime de 704m, și laturile scurte de 50.65m - latura la frontul stradal, și 52,61 m.

Funcțiunea propusă se încadrează în reglementările PUG, nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă.

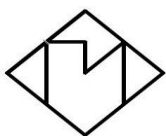
2.6. Principalele disfuncționalități

CIRCULAȚIE

- necesitatea realizării accesului din DJ 682 F.
- modificare regim juridic prin solicitarea dreptului de servitute.

RETELE EDILITARE

- necesitatea asigurării cu utilități a tuturor obiectivelor propuse.



2.7. Echiparea tehnico-edilitară

Incinta studiată nu beneficiază de echipare tehnico-edilitară.

Echiparea tehnico-edilitară, a imobilelor studiate se va realiza prin bransament la rețelele existente în zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă, telefonie, precum și prin soluții locale: rezervor vidanjabil pentru apele uzate menajere, colectarea apelor pluviale de pe platforme și deversarea acestora în bazine de retenție, după trecerea în prealabil printr-un separator de hidrocarburi și utilizarea acestora în scopul irigației zonelor verzi.

Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană.

2.7.1. Alimentarea cu apă

În prezent, în zonă nu există rețea de apă potabilă, amplasamentul neavând bransamente.

2.7.2. Canalizare menajera și pluvială

În prezent, în zonă nu există rețea de canalizare menajeră.

2.7.3. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată a fost identificată o rețea de energie electrică ce se află la sud de incinta studiată:

- linie electrică LEA 20kV.

Amplasamentul nu este bransat/ racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică.

2.7.4. Alimentarea cu energie termică

În zona studiată nu există rețea de energie termică.

2.7.5. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, în zonă nu există rețea de gaze naturale.

2.7.6. Telecomunicații

La sud de incintă există rețea de telecomunicații, amplasamentul nefiind racordat la aceasta.

2.8. Probleme de mediu

2.8.1. Relația cadru natural - cadru construit

Terenul reglementat nu este inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită sau arii naturale protejate.

Din punct de vedere peisagistic, avem un peisaj tipic de câmpie, fără vegetație arboricolă.

Având în vedere că perimetrul studiat nu este inclus în zone de protecție a mediului, impactul asupra mediului este în limite acceptabile.

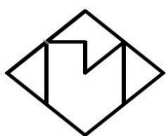
Nu există disfuncționalități în relația cadru natural și fondul construit.

2.8.2. Riscuri naturale și antropice

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.8.3. Căi de comunicații și echipări edilitare ce prezintă risc în zonă

În zonă nu există căi de comunicații sau echipări edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă. Prezenta documentație nu prevede modificarea traseelor căilor de comunicații existente, intervențiile



propușe în ceea ce privește echiparea edilitară și realizarea accesului, nu prezintă riscuri pentru zonă.

2.8.4. Valori de patrimoniu și potențial balnear turistic

Nu este cazul, amplasamentul nu se află în arealul vreunei zone naturale protejate sau a unor monumente istorice ori situri arheologice.

2.9. Opțiuni ale populației

Realizarea investiției propusă de beneficiar va duce la dezvoltarea în continuare a zonei, prin extinderea numărului de unități economice localizate. Realizarea investiției va contribui la completarea ocupării cu construcții a unei zone din interiorul teritoriului intravilan a mun. Arad.

Opțiunile populației au fost exprimate prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, astfel a fost eliberată **ETAPA I** de informare **nr. 58631/A5/05.08.2025**.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În scopul elaborării prezentului P.U.Z. au fost realizate următoarele studii de fundamentare:

- Ridicarea topografică executată de CHIRIAC MADALINA MANUELA, iar conform acesteia terenul este relativ plat, fără disfuncționalități.
- studiu geotehnic va fi realizat de SC XPERIENCE 3D OFFICE SRL - Ing. Adrian Călin Peri.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Documentație de urbanism faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Arad nr. HCLM 89/1997, HCLM 98/1998, HCLM 588/2023, incinta se încarcă în zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție, Psv 67 subzonă spații verzi amenajate, Ppp67 subzona perdea de protecție.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.

Cadrul natural existent nu oferă nimic din ceea ce ar putea fi pus în valoare prin acest proiect; relieful este plat, vegetație pitică, absență ape curgătoare

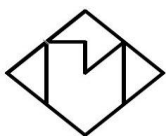
3.4. Modernizarea circulației

La sud, incinta se învecinează cu DJ 682 F, cu lățimea de părții carosabile de 5.90m, drum asfaltat cu circulație pe ambele sensuri, din care se va realiza un acces până la incinta studiată. Profilul stradal propus se va avea în componența parte carosabilă, pista de biciclete și trotuar.

3.4.1. Acces propus

Accesul carosabil în incinta reglementată se va realiza din DJ 682 F partea stângă, direcția de mers spre Arad, prin amenajarea unei intersecții în „T”, între un drum principal -DJ 682F și un drum secundar- propus către incintă. Traseul drumului propus traversează parcele proprietăți private, cu CF nr. 334260, 334246, 334251 Arad, fiind necesară reglementarea regimului juridic al acestora.

Lățimea totală a racordului la DJ 682 F va fi de 31.00m, iar lățimea profilului stradal va fi de 9m, cu parte carosabilă 7,00m, pistă de biciclete 1,00m pe partea dreaptă și trotuar 1,00m pe partea stângă.



Racordul la DJ 682 F se va realiza prin intermediul unor arce de cerc cu raza de 12 m.

3.4.2. Drumuri în incintă

În cadrul incintei reglementate, se propune realizarea unor platforme carosabile, ce vor folosi și ca alei pietonale, unde se vor amenaja parcuri pentru fiecare construcție propusă, soluționarea acestora se va face în faza DTAC/PTh, în baza proiectelor de specialitate.

Nu vor exista drumuri de incintă.

Structura rutieră a drumului de acces spre incintă se va proiecta cu o îmbrăcăminte modernă de tip "semirigid" sau "rigid", cu un sistem de colectare și evacuare a apelor, acestea fiind astfel proiectate încât să conducă apele pluviale spre zonele verzi ale parcelelor ce le traversează.

3.4.3. Parcaje

Reglementarea numărului de locuri de parcare va respecta prevederile **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Art. 6 (1) Construcțiile administrative cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

e) Sedii de birouri.

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;*
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);*
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.*

(3) Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform alin. (2), după cum urmează:

- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;*
- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.*

Art. 8 (1) Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică. Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement – a căror amplasare este permisă la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

b) Servicii. Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit și amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale;

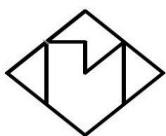
c) Autoservice. Amplasament: la limita zonei industriale. Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului. (2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) 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.

c) 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 %.

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

e) 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.

Art. 18 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.

Art. 19 Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

Art. 20 În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obișnuite.
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m

3.4.4. Spații verzi și plantate, spații agrement:

Necesarul de spații verzi amenajate conform HCLM 572/2022, pentru construcțiile de prestări servicii și comerț spațiul verde amenajat va fi de minim 15% din suprafața terenului.

Pentru construcțiile industriale și de depozitare spațiul verde amenajat va fi de minim 20% din suprafața terenului.

Se ia în calcul situația cu cea mai mare pondere de spații verzi raportate la funcțiunea propusă, și anume: **spațiul verde** amenajat va fi de **minim 20%** din suprafața terenului.

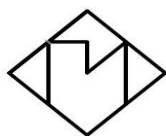
3.5. Zonificare functională – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

Incinta reglementată, are suprafața de 35 000.00 mp, se dorește realizarea următoarelor obiective având funcțiuni după cum urmează :

- **funcțiune principală : Isd** – unități de depozitare; unități comerț și servicii
- **funcțiuni complementare: Cc**– căi de comunicație rutiera și pietonala, **SP**- spații verzi amenajate, **TE** – dotări tehnico-edilitare, **P** - parcuri.

Zonele functionale care compun incinta reglementată sunt următoarele :

- Isd – unități prestări servicii, comerț și depozitare.



- Cc- căi de comunicație rutiera și pietonală
- SP – spații verzi în incintă
- TE – dotări tehnico-edilitare
- P – parcări.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- realizare acces din DJ 682F;
- racorduri la rețelele tehnico-edilitare;
- sistematizarea verticală a terenului
- construcții noi și dotări;
- realizare platforme, parcaje, circulații pietonale și carosabile în incintă;
- amenajare spații verzi.

3.5.1. Indicatori urbanistici propusi:

Procentul de ocupare a terenului (S_C/S_T)%	P.O.T. existent 0.00%	P.O.T. propus max 60,00%
Coeficientul de utilizare a terenului (S_{CD}/S_T)	C.U.T. existent 0,00	C.U.T. max propus 0,95
Regim înălțime maxim:	P+2E	
Înălțime maximă:	H. max. cornișă 10,00 m.	H max. coamă 12,00m
Spații verzi amenajate:	min. 20%	

3.5.2. Retrageri impuse:

Pe parcelă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa 03 – Reglementări urbanistice.

Vecinătățile incintei impun următoarele retrageri:

- **2,5 m** din taluzul superior al canalului pentru canalul ce desparte terenurile și canalul adiacent DJ.

Se propun următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limitele de proprietate:

- **către frontul stradal** – nu se impune retragere.
- **către limita posterioară** – nu se impune retragere, se vor respecta interdicțiile impuse de zonele de protecție ale aeroportului Arad.
- **către limitele laterale** – **spre est** se impune o retragere de 7 m pentru accesul autospecialelor de stingere incendii, iar **spre vest** se impune retragere de min. 3,00m dar nu mai mic de h/2.

Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a amenajărilor cu mobilier urban, a reclamelor și amenajărilor publicitare de diverse feluri, a împrejurimilor, dotărilor tehnico-edilitare, și amenajărilor aferente căilor de comunicații.

La amplasarea construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor de securitate la incendiu și normelor legate de asigurarea însoțirii construcțiilor – conform Ordin 119/2014, cu completările și actualizările ulterioare.

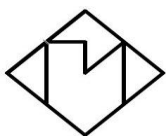
Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate. Înălțimea maximă a împrejurimii va fi de 2,50m.

3.5.3. Parcelare:

Se propune unificarea parcelelor două câte două, ce formează incinta reglementată.

Ca mod de organizare în incinta, vom avea:

Unificare parcelelor identificate prin CF nr. 334166 Arad și CF nr. 334162 Arad, poziționate la sud de canalul existent, și unificarea parcelelor CF nr. 334141 Arad și CF nr. 334145 Arad, poziționate la nord de



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 288/2025
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

canalul existent.

Primele doua parcele unificate vor avea platforma betonata și construcții edificate, iar celelalte două parcele edificate vor avea platforme și dotările tehnico edilitare necesare, cu posibilitatea edificării și în partea de nord a canalului existent.

3.5.4. Sistematizarea pe verticală:

Nivelul terenului natural este cuprins între 110.40 NMN și 111.13 NMN.

Lucrările de sistematizare verticală sunt necesare. In zona accesului pe parcela din DJ 682 F, este necesara o corelare cu, cota de la incinta studiată.

3.5.5. Bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF08 - ZONA MIXTA - COMERT SI SERVICII, DEPOZITARE	35000	100.00	21000.00	60.00
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - PLATFORMA, PODET	0	0.00	7000.00	20.00
ZF14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0	0.00	7000.00	20.00
TOTAL	35000.00	100.00	35000.00	100.00

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII, DEPOZITARE	0.00	0.00	35000.00	11.82
ZF03 - TERENURI AGRICOLE	230569.80	77.85	195569.80	66.03
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	27343.70	9.23	27343.70	9.23
ZF05 - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA	6451.00	2.18	6451.00	2.18
ZF17 - ZONA TERENURI NEPRODUCTIVE	17366.00	5.86	17366.00	5.86
ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT	14431.30	4.87	14431.30	4.87
TOTAL	296161.80	100.00	296161.80	100.00

3.5.6. Aspectul exterior al construcțiilor.

- Fațade.

Materialele și finisajele exterioare vor fi stabilite la faza DTAC/Pth.

- Acoperișuri.

Se vor realiza acoperișuri terasă sau învelitori cu șarpante din diverse materiale, acoperite cu panouri metalice/sandwich, membrane sau țiglă.

- Împrejmuiri.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelă, incinta studiată poate fi împrejmuită pe limita de proprietate exterioară. Înălțimea maximă a acesteia va fi de 2,50m și va fi realizată de preferință din materiale transparente.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

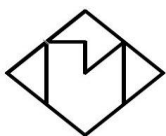
Obiectivele propuse vor fi racordate la rețelele de utilitati existente in zona : alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica, gaze naturale, telecomunicatii in functie de necesitati.

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă, se propune implementarea de soluții locale – foraje apă din care se vor alimenta toate obiectivele propuse, și instalațiile de stingere incendii cu rezervele lor intangibile.

3.6.2. Canalizare menajeră:

Canalizarea menajeră, datorită lipsei afluenților se propune implementarea de soluții locale – rezervoare vidanjabile.



3.6.3. Canalizare pluvială:

Apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor, considerate convențional curate, vor fi parțial dirijate spre zonele verzi din interiorul incintei și parțial înmagazinate în bazine de retenție și utilizate ulterior la irigatul zonelor verzi.

Apele pluviale colectate de pe circulațiile carosabile și zonele de parcare, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi pentru aducerea lor în parametrii NTPA 001, și apoi vor fi înmagazinate în bazine de retenție – și utilizate ulterior la irigatul zonelor verzi.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se propune branșarea la rețeaua de medie tensiune din vecinătatea limitei sudice, prin intermediul unui post trafo, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic și pentru execuția racordului propus, beneficiarul se va adresa detinatorilor de rețele din zona. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumarelor și a fișelor tehnologice în vigoare.

3.6.5. Asigurarea cu servicii de telecomunicații

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii noi (internet, transfer date, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestați care dețin rețeaua existentă la sud de incinta studiată.

3.6.6. Alimentarea cu energie termică

Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe fiecare corp de clădire în parte (daca este nevoie), prin utilizarea de solutii locale ce vor utiliza combustibili lichizi, solizi, gaz natural sau energie electrica in functie de necesitati.

3.6.7. Alimentarea cu gaze

În prezent, în zonă nu s-au identificat rețele de alimentare cu gaze naturale. Pentru identificarea existenței acestora în vecinătatea amplasamentului studiat se va solicita avizul de amplasament al detinatorilor de rețele de gaze naturale.

3.6.8. Gospodărirea deșeurilor menajere

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate într-un spațiu special amenajat. Serviciul de colectare centralizată și transport a gunoiului menajer va fi concesionat unei firme specializate.

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;

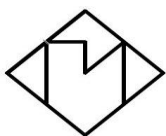
legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

3.7. Protecția mediului

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

3.8.1. Cutremure de pământ

a. *Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de*



seismicitate (POT – procent de ocupare a terenurilor), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanțele minime obligatorii dintre construcții, terenurile non aedificandi;

P.O.T. maxim propus = 60,00%

Distanțele dintre clădiri învecinate (aici nu intră clădirile alipite) și dintre acestea și limita de proprietate vor respecta prevederile Codului Civil, între clădiri se recomandă păstrarea unei distanțe minime de $h/2$.

Regimul de înălțime maxim admis este de P+2E.

Structura de rezistență a viitoarelor clădiri și sistemul de fundare vor fi detaliate la faza DTAC/PTH. Se recomandă folosirea unui sistem durabil, care să respecte prevederile legilor în vigoare.

b. Precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată;

Structura de rezistență a clădirilor va fi proiectată la faza D.T.A.C. și executată conform normativelor românești în vigoare pentru zona de seismicitate specifică județului Arad, și anume cod de proiectare seismică P 100/2013.

3.8.2. Inundații

a. Delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;

Nu este cazul.

b. Definirea mijloacelor de protecție și a lucrărilor hidroedilitare necesare pentru completarea, întreținerea și redimensionarea rețelelor existente;

Nu este cazul.

c. Măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire;

Nu este cazul.

d. Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de inundabilitate (sistem constructiv, regim maxim de înălțime, POT);

Nu este cazul.

e. Alte reglementări privind redimensionarea rețelelor hidroedilitare, îndigui, taluzuri, regularizarea cursurilor de apă;

Nu este cazul.

f. Precizarea funcțiunilor interzise în zonele de risc la inundații.

Nu este cazul.

3.8.3. Alunecări de teren

a. Delimitarea zonelor expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;

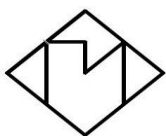
Nu este cazul.

b. Delimitarea zonelor expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare;

Nu este cazul.

c. Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor sistem constructiv, regim maxim de înălțime admisă, poziționarea constructivă în raport cu curbele de nivel, POT;

Nu este cazul.



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 288/2025
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

d. Definirea mijloacelor de stabilizare a terenurilor (plantări, ranforsări);

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

e. Microzonarea de criterii de securitate pe baza studiilor geotehnice și hidrogeologice.

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

3.8.4. Situaare amplasament în raport cu situri/monumente istorice din repertoriul arheologic național

Nu este cazul, siturile și monumentele istorice sunt la distanțe mari de amplasament.

3.8.5. Date generale privind apărarea împotriva incendiilor

Numărul compartimentelor de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC+PTh.

Riscul de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC+PTh.

Echiparea și dotarea cu sisteme de protecție la incendiu: se va asigura neccesaru de apă pentru stingerea incendiilor de la rețeaua localității.

Măsuri de protecție civilă: Nu este cazul.

Numărul maxim de persoane sau animale: Se estimează un număr maxim / zi de: 10 de persoane.

Capacități de depozitare sau adăpostire: Nu este cazul

Caracteristici ale proceselor tehnologice și cantități de substanțe periculoase: Nu este cazul.

Numărul de adăposturi proiectate/suprafața totală/capacitate: Nu este cazul.

Date constructive: Nu este cazul.

Dotarea adăpostului de protecție civilă: Nu este cazul.

3.9. Obiective de utilitate publică

Nu se va realiza extinderea rețelelor edilitare din zonă – apă, canalizare, gaze naturale.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse în incintă vor contribui la dezvoltarea economică continuă a arealului. Din punct de vedere social, reglementarea urbanistică a terenurilor va conduce la o mai bună valorificare a acestora, datorită posibilității edificării de construcții.

Proiectant S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.	Coordonator Arh. Mircea ȘOIMA