

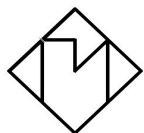
**STUDIO M SOIMA**

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

PR. NR. 306/2025  
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

## **FOAIE DE CAPĂT**

|                          |                                                                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Denumire proiect:</b> | <b>P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ PRESTĂRI SERVICII,<br/>COMERT ȘI DEPOZITARE</b>              |
| <b>Beneficiar:</b>       | <b>S.C. AUTO GROUP S.R.L. ȘI CODRIN COSMIN</b>                                          |
| <b>Amplasament:</b>      | <b>MUN. ARAD, INTRAVILAN, CF NR. 340591,<br/>340488, 367920, 340590-ARAD, JUD. ARAD</b> |
| <b>Fază:</b>             | <b>P.U.Z. ȘI R.L.U.</b>                                                                 |
| <b>Nr. proiect:</b>      | <b>306/2025</b>                                                                         |
| <b>Elaborator:</b>       | <b>S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.<br/>Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411</b>                |



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIE

| DENUMIREA LUCRĂRII | P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI DEPOZITARE                         |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| AMPLASAMENT        | intravilan, mun. Arad, jud. Arad, CF nr. 340591, 340488, 367920, 340590 - Arad |
| BENEFICIAR         | S.C. AUTO GROUP S.R.L. ȘI CODRIN COSMIN                                        |
| PROIECTANT         | S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.                                                     |
| PROIECT NR.        | 306/2025                                                                       |
| FAZA               | AVIZ DE OPORTUNITATE                                                           |

#### 1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la solicitarea beneficiarilor în vederea reglementării unei zone cu funcțiune principală de **servicii, comerț și depozitare**, și funcțiuni complementare – dotări tehnico-edilitare, căi de comunicații, spații verzi, parcuri etc.

Descriere lucrărilor : În incintă se dorește schimbarea destinației construcțiilor existente, din unitati agricole în: servicii, comerț și depozitare, și edificarea în continuare a incintei cu construcții noi, amenajarea platformelor carosabile, a parcurilor și a spațiilor verzi, dotarea cu utilități a tuturor obiectivelor propuse, reglementarea accesului în incintă și realizarea a două accese noi, mărirea profilului stradal al drumului din care se vor realiza accesele noi prin cedarea unei porțiuni de teren parcelei de drum.

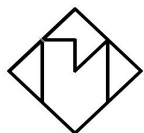
**Incinta reglementată**, are suprafața de **33425,00 mp**, este situată în intravilan U.A.T. Arad conform PUG. Este amplasată în partea de nord – vest a municipiului, în apropiere de cartierul Grădiște, la est de E 671 și vest de DN7 .

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

| Nr.          | nr. C.F. | Suprafata (mp) | Categorie de folosinta        | Proprietar:            |
|--------------|----------|----------------|-------------------------------|------------------------|
| 1            | 340591   | 3421           | altele, intravilan            | S.C. AUTO GROUP S.R.L. |
| 2            | 340488   | 2653           | altele, intravilan            | S.C. AUTO GROUP S.R.L. |
| 3            | 367920   | 24223          | altele, intravilan            | S.C. AUTO GROUP S.R.L. |
| 4            | 340590   | 3128           | curti constructii, intravilan | CODRIN COSMIN          |
| <b>TOTAL</b> |          | <b>33425</b>   |                               |                        |

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1679/17.10.2025** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Incinta reglementată este în **intravilanul** mun. Arad, cat. de folosință: **curți construcții**, situată în UAT Arad – zona sere.



Funcțiunea dominantă a zonei: **unități agricole**, cu cladiri utilizate pentru servicii, comerț, producție și depozitare.

Prin această documentație se stabilesc 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 investitiei s-a studiat o zonă de **93080 mp** care să cuprindă toate vecinatatile 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 SC L&D MEDIU CONSULTING SRL – Iovescu Daniel Ioan

- Studiu Geotehnic – în curs de execuție
- Certificat de urbanism nr. 1679/17.10.2025
- Aviz de oportunitate nr. 56/04.12.2025
- 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; codul civil;

- HG nr. 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și HCLMA nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, HCLMA 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..

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

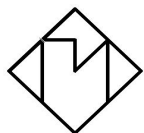
- Normativ P 118/2025 privind securitatea la incendiu a cladirilor.

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

### **2.1. Evoluția zonei**

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în zona de nord-est a acestuia, în zona Sere, în apropiere de cartierul Grădiște, la est de E 671 și vest de DN7.

Incinta studiată este înconjurată de terenuri aflate în intravilan având funcțiunea de unități agricole. Construcțiile existente din această zonă sunt actualmente utilizate ca unitati pentru prestări servicii, comerț, producție și depozitare.



Terenurile învecinate pe trei laturi cu incinta sunt libere de construcții și au categoria de folosința arabil în intravilan, iar pe cel situat la Sud-est de incintă, este în curs de elaborare un PUZ – “ZONĂ PRESTĂRI SERVICII, COMERT, DEPOZITARE”, identificat prin A.O. 57 din 04.12.2025, beneficiar: S.C. AUTO GROUP CMB S.R.L. elaborator Arh. Mircea Șoima (identic cu documentația prezentă).

## **2.2. Încadrarea în localitate**

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în zona de nord-est a acestuia, în zona Sere, în apropiere de cartierul Grădiște, la est de E 671 și vest de DN7.

Vecinătățile incintei sunt:

- **Nord - est:** drum de beton, teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 340439 Arad.
- **Sud - est:** terenuri proprietate privată, identificate prin CF nr. 3367921, 367916, 367918, 348957, 355690 Arad
- **Sud - vest:** terenuri proprietate privată, identificate prin CF nr. 340565, 340550, 340526 Arad.  
**Nord - vest:** teren proprietate privată, identificată prin CF nr. 340596, 340595, 340592, 340593, 340594 Arad

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

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului 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.

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

În această etapă a documentației, studiu geotehnic este în curs de elaborare.

## **2.4. Circulația**

### **2.4.1. Circulația rutieră**

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de E671 – Calea Zimandului, situat în partea de nord - vest de incintă, drum cu îmbrăcăminte asfaltică, dublu sens cu două benzi pe sens, aflat la o distanță de 1,02 km de incintă, drum ce, prin intermediul Str. Cornel Minișan (CF 340439-Arad) reprezintă calea principală de acces spre incinta reglementată (este reprezentată de drumul betonat aflat la nord- est de incintă). O a doua arteră majoră de circulație în zonă este reprezentată de Drumul Național - DN7 – drum de centură, aflat la nord – est de incintă, la o distanță de 650 m, drum cu îmbrăcăminte asfaltică, dublu sens cu o bandă pe sens. Conform PUG în curs de elaborare, se propune o intersecție cu centura, și un drum de legătură, ce va putea reprezenta o a doua posibilitate de acces spre incinta reglementată.

#### **Acces existent**

În prezent există patru accese amenajate în incintă. Două accese se realizează din drumul betonat (situat la nord-est de incintă), iar două accese se realizează din parcela învecinată în partea de nord-vest, identificată prin CF nr. 340595 Arad.

### **2.4.2. Circulația feroviară**

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la o distanță de 1.64 km la sud 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**

Pe terenurile studiate există edificate construcții, după cum urmează:

|                                  |                                                                       |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| CF nr. 340591 – două construcții | C1 – ciupercărie SC - 2205mp.<br>C2 – platformă betonată SC – 227mp.  |
| CF nr. 340488 – o construcție    | C1 – platforma betonată SC - 2653mp                                   |
| CF nr. 340590 – două construcții | C1 – ciupercărie SC - 2104mp.<br>C2 – platformă betonată SC – 1024mp. |
| CF nr. 367920 – două construcții | C1 – șopron metalic SC - 1700mp.<br>C2 – cântar SC – 26mp.            |

O construcție provizorie – tip cort, neintabulat în CF.

La nord de incintă, există o linie electrică aeriană de joasă tensiune LEA 0.40 kW la care este bransată incinta, și de la care sunt alimentate cu energie electrică toate obiectivele.

Funcțiunea propusă se încadrează bine în zonă și nu va conduce la stabilirea de restricții sau interdicții în localitate. Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunea propusă va contribui la dezvoltarea economică a arealului.

## **2.6. Principalele disfuncționalități**

### **CIRCULAȚIE**

- necesitatea redimensionării acceselor din drumul betonat existent la nord-est, pentru trafic greu, cu lățime acces de 12 m.

- asigurarea unui profil stradal de 12 m (din ax 6 m stânga/dreapta) pentru drumul betonat situat la nord-est, prin cedarea către proprietarul drumului a unei fâșii de teren necesară asigurării profilului stabilit, cu destinația drum.

### **RETELE EDILITARE**

- necesitatea asigurării cu utilități a tuturor obiectivelor propuse, prin extinderea de rețele și bransamente pentru utilitățile existente în zonă, și prin soluții locale pentru cele inexistente.

## **2.7. Echiparea tehnico-edilitară**

Incinta studiată este bransată la rețeaua de alimentare cu energie electrică din zonă.

Zona va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare prin extinderea și bransarea la rețelele existente, și prin implementarea de soluții locale pentru celelalte dotări necesare.

Rețelele edilitare se vor executa de preferință în varianta de amplasare subterană.

### **2.7.1. Alimentarea cu apă**

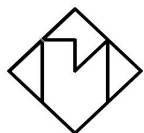
În prezent, în zonă nu au fost identificate rețele de alimentare cu apă.

### **2.7.2. Canalizare menajeră și pluvială**

În prezent, în zonă nu au fost identificate rețele de canalizare menajeră și/sau pluvială.

### **2.7.3. Alimentarea cu energie electrică**

Incinta este bransată la rețeaua de alimentare cu energie electrică LEA 20 kW situată la nord de incintă, prin intermediul unui post trafa existent, amplasat pe stâlp de beton, situat în vecinătatea colțului nordic al incintei.



#### **2.7.4. Alimentarea cu energie termică**

În zonă studiată nu s-au identificat rețele de energie termică.

#### **2.7.5. Alimentarea cu gaze naturale**

În prezent, în zonă nu au fost identificate rețele de alimentare sau transport gaze naturale.

#### **2.7.6. Telecomunicații**

În zona studiată nu s-au identificat rețele de telecomunicații.

### **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, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează în intravilanul municipiului Arad, în zona Sere.

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 propuse în ceea ce privește echiparea edilitară 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. În acest sens se va obtine avizul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Cultural al jud. Arad.

### **2.9. Opțiuni ale populației**

Realizarea investiției propusă de beneficiar va duce la dezvoltarea zonei, prin extinderea numărului de unități economice. Realizarea investiției va contribui la completarea ocupării cu construcții a unei zone cu potențial de dezvoltare, datorită vecinătății cu căi de comunicații majore.

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.

## **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 fundametare:

- Ridicarea topografică executată de SC L&D MEDIU CONSULTING SRL, Iovescu Daniel Ioan, iar conform acesteia terenul este relativ plat, fără disfuncționalități.
- Studiu Geotehnic – în curs de elaborare.



### 3.2. Prevederi ale PUG

Conform **P.U.G.** aprobat cu HCLM 89/1997, HCLM 98/1998, HCLM 588/2023, imobilul se află în intravilanul Mun. Arad, situat în UAT Arad.

### 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

În vederea modernizării circulației din zonă, este necesară asigurarea unui profil stradal de 12 m (din ax 6 m stânga/dreapta) pentru drumul betonat situat la nord-est, prin cedarea către proprietarul drumului a unei fâșii de teren necesară asigurării profilului stabilit, cu destinația drum.

Astfel, cu profil stradal de 12 m, se va putea asigura un carosabil dublu sens cu lățime de 7m, (3,5m/sens), cu spații verzi de aliniament și trotuare pe ambele părți.

#### 3.4.1. Acces incintă propus

Se propune modernizarea celor doua accese directe din drumul betonat situat la nord-est de incintă și dimensionarea acestora pentru trafic greu, lățime acces 12 m și racord cu carosabilul prin intermediul unor arce de cerc cu rază de minim 12 m.

Restul acceselor rămân neschimbate

#### 3.4.2. Drumuri în incintă

Incinta existentă este aproape integral acoperită cu dale din beton și a fost amenajată ca platformă pentru trafic greu.

În incintă nu se propun străzi/drumuri, se propune reabilitarea, unde este cazul, prin suprabetonare și amenajarea platformei pentru circulații carosabile, parcaje și alei pietonale prin marcaje.

#### 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.

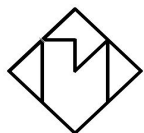
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.

- 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 HG 525/1996, respectiv 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 functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

Incinta reglementată, are suprafața de **33425,00 mp**, în aceasta se dorește realizarea următoarelor obiective având funcțiuni după cum urmează :

- **funcțiune principală : IS-D** – unități prestări servicii, comerț, și depozitare.
- **funcțiuni complementare: Cc**– căi de comunicație rutieră și pietonală, **SP**- spații verzi în incintă, **TE** – dotări tehnico-edilitare.

#### 3.5.1. Indicatori urbanistici propusi:

|                                                           |                                           |                                            |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Procentul de ocupare a terenului<br>( $S_C/S_T$ )%        | <b>P.O.T. existent</b><br><b>18.06%</b>   | <b>P.O.T. propus max.</b><br><b>50,00%</b> |
| Coeficientul de utilizare a terenului<br>( $S_{CD}/S_T$ ) | <b>C.U.T. existent</b><br><b>0,18</b>     | <b>C.U.T. max propus</b><br><b>1,20</b>    |
| Regim înălțime maxim:                                     | <b>P+2E</b>                               |                                            |
| Înălțime maximă:                                          | <b>H. max. cornișă</b><br><b>12,00 m.</b> | <b>H. max. coamă</b><br><b>15,00 m.</b>    |
| Spații verzi amenajate:                                   | <b>min. 12%</b>                           |                                            |

#### 3.5.2. Retrageri impuse:

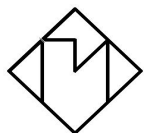
Pe parcelă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa 03 – Reglementări urbanistice.

**Vecinătățile** incintei **NU impun retrageri** ale construcțiilor.

**Retrageri impuse** prin prezentul PUZ:

- *către frontul stradal* – se impune o retragere de min 3,0 dar nu mai puțin de h/2, față de porțiunea de front stradal cea mai retrasă față de axul drumului, dinspre colțul estic.
- *către limita posterioară* – se impune o retragere de min 3,0 dar nu mai puțin de h/2, excepție făcând cladirile existente.
- *către limitele laterale* – **către sud - est** se impune o retragere de min. 3m dar nu mai puțin de h/2, iar **spre nord - vest** se va respecta aliniamentul construcțiilor existente.

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 împrejuririi va fi de 2,50m.

### 3.5.3. Parcelare:

În vederea modernizării circulației în zonă, se va ceda domeniului public o fâșie de teren cu lățimea cuprinsă între 2,87-2,07 m pe toată lungimea frontului stradal, având suprafața de 332,47mp.

Incinta rezultată va avea o suprafață de 33093 mp.

Se permite modificarea parcelării incintei, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil, a Regulamentului General de Urbanism și a Normelor de Protecție și Securitate la Incendiu, în ceea ce privește dimensiunile, accesul la acestea și distanțele între clădiri. În cazul unei alte parcelări decât cea propusă prin planșele anexe prezentei documentații, se va păstra zona edificabilă marcată pe planșa Reglementări urbanistice, POT, CUT, regimul de înălțime și înălțimea maximă, se va asigura acces auto, pietonal direct sau prin servitute, racord la utilitățile necesare și se vor respecta prevederile Codului Civil privind amplasarea gurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

### 3.5.4. Sistematizarea pe verticală:

Nivelul terenului natural este cuprins între 110.03 NMN și 111.28 NMN.

Lucrările de sistematizare verticală sunt necesare. În zona accesului pe parcela din drumul de beton este necesară o ridicare a cotei terenului sistematizat, corelat cu cota drumului existent.

### 3.5.5. Bilanț teritorial:

| BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA                      |                 |               |                 |               |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| DESTINATIE TEREN                                            | EXISTENT        |               | PROPUS          |               |
|                                                             | mp              | %             | mp              | %             |
| ZF08 - ZONA MIXTA - COMERT SI SERVICII, DEPOZITARE          | 0               | 0.00          | 16546.27        | 50.00         |
| ZF03 - ZONA UNITATI AGRICOLE                                | 33425           | 100.00        | 0.00            | 0.00          |
| ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - PLATFORMA BETONATA | 0               | 0.00          | 9927.76         | 30.00         |
| ZF14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT           | 0               | 0.00          | 6618.51         | 20.00         |
| TEREN CEDAT PARCELEI DE DRUM                                | 0               | 0.00          | 332.47          | 0.99          |
| <b>TOTAL</b>                                                | <b>33425.00</b> | <b>100.00</b> | <b>33425.00</b> | <b>100.00</b> |

| BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA          |                 |               |                 |               |
|--------------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| DESTINATIE TEREN                           | EXISTENT        |               | PROPUS          |               |
|                                            | mp              | %             | mp              | %             |
| ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII, DEPOZITARE | 0.00            | 0.00          | 33425.00        | 35.91         |
| ZF03 - TERENURI AGRICOLE                   | 90217.00        | 96.92         | 56792.00        | 61.01         |
| ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT     | 2863.20         | 3.08          | 2863.20         | 3.08          |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>93080.20</b> | <b>100.00</b> | <b>93080.20</b> | <b>100.00</b> |

### 3.5.6. Aspectul exterior al construcțiilor.

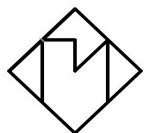
- Fațade.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale : tencuieli decorative din diverse materiale, placaje/ornamente aparente din diverse materiale, închideri din panouri metalice, tâmplării lemn, PVC sau metal.

- Acoperișuri.

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

- Împrejmuiri.



Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelă, incinta studiată poate fi împrejmuită pe limita de proprietate. Înălțimea minimă 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 utilități existente în zonă: alimentare cu energie electrică.

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

În zonă nu există rețea de alimentare cu apă. Pentru asigurarea necesarului de apă folosită în scop igienico-sanitar cât și pentru rezervele de apă pentru stingerea incendiilor se propune realizarea unui foraj de la care se va asigura alimentarea cu apă a tuturor obiectivelor.

Realizarea forajului și a rețelilor de alimentare cu apă a tuturor obiectivelor vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTh.

#### **3.6.2. Canalizare menajeră:**

În zonă nu există rețele de canalizare menajeră.

Apele uzate fecaloid-menajere provenite de la obiectivele propuse pe amplasament se vor colecta în bazine vidanjabile.

Rețeaua de canalizare din incintă, numărul și gabaritul rezervoarelor vidanjabile, vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTh.

#### **3.6.3. Canalizare pluvială:**

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incinta sau înmagazinate în bazine de retenție, după caz, urmând a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi.

Apele pluviale colectate de pe platformele din incintă vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi și epurate pentru a respecta NTPA-001, după care vor fi înmagazinate în bazine de retenție și utilizate la irigatul spațiilor verzi din incintă.

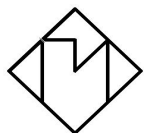
Soluția tehnică și proiectul acestor rețele vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTh.

#### **3.6.4. Alimentarea cu energie electrică**

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune redimensionarea branșamentului existent și racordarea noilor obiective la acesta, sau orice altă soluție ce respectă prevederile și normativele 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 zonă. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor 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 rețelele existente în zonă.



### **3.6.6. Alimentarea cu energie termică**

Alimentarea cu energie termică va fi asigurată pe fiecare corp de cladire în parte (daca este nevoie), prin utilizarea de soluții locale ce vor utiliza combustibili lichizi, solizi, gaz natural sau energie electrică în funcție de necesități.

### **3.6.7. Alimentarea cu gaze**

În prezent, în zonă nu s-a identificat rețea de distribuție 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**

Pe acest amplasament se dorește reglementarea unei zone pentru servicii, comerț și depozitare.

Pentru zona studiată, preconizarea problemelor de mediu conform criteriilor stabilite prin *Anexa 1 la Hotărârea nr. 1076/2004*, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe vizează următoarele aspecte:

#### **1. Caracteristicile planului.**

a. Prin planul de urbanism elaborat se creează cadrul dezvoltării zonei studiate; amplasamentul în studiu se află în intravilanul localității.

b. Planul de urbanism se integrează în planurile existente în zonă, prin completarea acestora, având în vedere tipul de funcțiuni propuse, conform celor expuse la punctul a);

c. În privința dezvoltării durabile a zonei, planul are importanță întrucât vine în sprijinul extinderii pe termen lung a suprafețelor construite și a spațiilor verzi amenajate și de protecție;

d. Probleme de mediu relevante - Se va avea în vedere, în acest sens, gestionarea corespunzătoare a deșeurilor menajere, a apelor menajere și pluviale, amenajarea de spații verzi;

e. Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu:

- deșeurile menajere vor fi colectate în europubele și gestionate de către o firmă specializată;

- 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.

- apele menajere vor fi colectate în rezervoare vidanjabile dimensionate corespunzător și amplasate în incinta reglementată.

- apele pluviale colectate de pe suprafața acoperișurilor vor fi colectate în jgheaburi și, prin intermediul burlanelor și a rigolelor vor fi dirijate spre spațiul verde din incintă, fiind considerate convențional curate sau se vor colecta în bazine de retenție urmând a fi utilizate pentru irigarea spațiilor verzi din incintă.

- apele pluviale colectate de pe drumurile și platformele carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care vor fi înmagazinate în bazine de retenție.

- vor fi amenajate spații verzi, un minim de 20% în interiorul parcelelor.



## 2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare aferente instalațiilor tehnologice utilizate în posibile activități ce se vor desfășura pe teritoriul incintei reglementate (emisii, deversări, zgomote) se va face prin următoarele:

- resturile menajere vor fi colectate în europubele;
- cantitățile de ulei mineral vechi rezultate în urma schimbării dacă este cazul vor fi stocate în recipiente speciale și în locuri special amenajate (container-magazie), ulterior predate firmelor autorizate în eliminarea deșeurilor.

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: nu sunt efecte

b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul

c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu: nu este cazul

e) mărirea și spațialitatea efectelor: nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat: nu este cazul, au fost propuse spații verzi și perdele de protecție.

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau național: nu este cazul

Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu posibile efecte negative pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

În urma analizei efectelor produse de realizarea 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.

## 3.8. 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 = 50,00%

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.

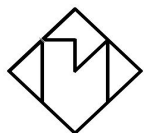
Structura de rezistență a viitoarelor clădiri și sistemul de fundare vor fi detaliate la faza DTAC/PTh. Se recomandă folosirea unui sistem durabil, care să respecte prevederile legilor în vigoare.

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. Măsurile 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, îndiguiri, 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.

*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. Situație amplasament în raport cu situri/monumente istorice din repertoriul arheologic național**

În acest sens se va obține avizul/acordul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Cultural a Jud. Arad.

### **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 forajele propuse pe amplasament.

*Măsurile de protecție civilă:* Nu este cazul.

*Numărul maxim de persoane sau animale:* Se estimează un număr maxim / zi de: 60 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.



**STUDIO M ȘOIMA**

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

PR. NR. 306/2025  
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

### 3.9. Obiective de utilitate publică

Sunt reprezentate de porțiunea de teren ce se va ceda în vederea modernizării drumului identificat prin CF nr. 340439 – Arad și modernizarea accesului din acesta pe amplasamentul studiat.

### 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<br><b>S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.</b> | Coordonator<br><b>Arh. Mircea ȘOIMA</b> |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                 |                                         |