

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

STUDIU DE OPORTUNITATE ÎN VEDEREA OBȚINERII AVIZULUI DE ÎNȚIERE P.U.Z.

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului:	„PUZ ȘI RLU CONSTRUIRE ZONĂ INDUSTRIALĂ NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE, SERVICII, DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ”
Amplasament:	Jud. Arad, Municipiul Arad, extravilan, T 80, A 883/3; C.F. nr. 335612 Arad, nr. cad. 335612
Suprafața terenului:	18.000,00 mp (conform extras C.F.)
Inițiatori / Beneficiari:	CIACHIR ADRIAN PETRU, CIACHIR AMALIA MARIA (proprietari) și SC RPOWER TWO SRL (titular drept de suprafață asupra a 250 mp)
Proiectant general:	S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. Timișoara, str. Norma, nr. 4, jud. Timiș CUI 40354260; ORC J35/4728/2018; Tel. 0757 916 351
Șef proiect:	urb. Ionașiu Adrian
Proiectat / Desenat:	arh. Feier Raul
Număr proiect:	205/2026
Faza de proiectare:	P.U.Z. – Studiu de oportunitate în vederea obținerii avizului de inițiere
Certificat de urbanism:	nr. 556 din 20.04.2026, emis de Primăria Municipiului Arad
Data:	aprilie 2026

1.1. Obiectul studiului de oportunitate

Prezentul studiu de oportunitate a fost elaborat la solicitarea beneficiarilor CIACHIR ADRIAN PETRU și CIACHIR AMALIA MARIA, în calitate de proprietari ai terenului, și a SC RPOWER TWO SRL, titulară a unui drept de suprafață asupra suprafeței de 250 mp, conform extrasului C.F. nr. 335612 Arad, care, în calitate de inițiatori, solicită elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării unei **zone industriale nepoluante, de producție, servicii, depozitare și logistică**.

Investiția propusă nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, terenul fiind situat în extravilanul Municipiului Arad, cu destinația actuală de teren arabil. În conformitate cu art. 68 alin. (1) din Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor, pentru inițierea P.U.Z. de către persoane fizice sau juridice este necesară obținerea avizului de inițiere, pe baza prezentului studiu de oportunitate, analizat în cadrul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism coordonate de Arhitectul-șef al Municipiului Arad.

Prin documentația P.U.Z. ce urmează a fi elaborată se urmăresc: introducerea terenului în intravilan, stabilirea zonificării funcționale, a indicatorilor urbanistici (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, H max.), a retragerilor față de aliniament și de limitele laterale și posterioare, rezervarea suprafețelor necesare accesului și conectarea acestuia la DN7, precum și asigurarea echipării tehnico-edilitare.

1.2. Surse de documentare

- Certificatul de urbanism nr. 556 din 20.04.2026, emis de Primăria Municipiului Arad;
- Extrasul de carte funciară nr. 335612 Arad și ridicarea topografică a amplasamentului (sistem Stereo 70);

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad – în vigoare și PUG în curs de aprobare (extras preluat în planșa U01);
- Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor și Ordinul MDLPA nr. 1022/2026 – Elaborarea, modificarea/actualizarea și aprobarea planurilor urbanistice zonale;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCLM Arad nr. 187/2024 (norme privind asigurarea locurilor de parcare)
- HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi;
- Ortofotoplan / imagini satelitare (Google Earth) pentru încadrarea în zonă.

2. DELIMITAREA ZONEI STUDIAȚIE PROPUSE

Zona studiată propusă este reprezentată în planșa U02 – Analiza situației existente și disfuncționalități (sc. 1:1000) și cuprinde, pe lângă parcela care a generat documentația, imobilele învecinate și infrastructura cu care aceasta se află în relație directă de funcționare. Zona studiată este delimitată astfel:

- **la Nord** – canalul de desecare HC 131 și drumul de exploatare paralel cu acesta, dincolo de care se află parcelele agricole nr. cad. 336701, 336687, 336686, 336685;
- **la Est** – drumul DN 7B (nr. cad. 335609) și canalele de desecare HC 884 și HC 886 (nr. cad. 335607, 335606), incluzând parcelele agricole nr. cad. 335611, 357030, 357031 și 335604;
- **la Sud** – drumul național DN7 (nr. cad. 333524), zona de servicii existentă (stație de distribuție carburanți – nr. cad. 330382, 330191, 365092), terenul agricol nr. cad. 341796 și canalul nr. cad. 330354/330423;
- **la Vest** – parcela agricolă nr. cad. 335615 (T 80, A 883/4) și parcela nr. cad. 336708.

Zona minimă de studiu urmează a fi confirmată/stabilită de instituția Arhitectului-șef prin avizul de inițiere, în raport cu impactul investiției asupra rețelei de transport și asupra mediului.

3. DELIMITAREA ZONEI REGLEMENTATE PROPUSE

Zona reglementată propusă cuprinde imobilul care a generat elaborarea documentației, înscris în C.F. nr. 335612 Arad, nr. cad. 335612, T 80, A 883/3, în suprafață de **18.000,00 mp**, proprietatea beneficiarilor CIACHIR ADRIAN PETRU și CIACHIR AMALIA MARIA.

Limitele parcelei (conform planșelor U02–U04) sunt următoarele:

Latura	Lungime	Vecinătate
Nord (N-V)	54,68 m + 68,63 m	Canal de desecare HC 131
Est	171,33 m	Parcela nr. cad. 335611 (T 80, A 883/2), teren arabil, S = 18.000 mp
Sud	58,29 m + 51,58 m + 21,35 m	Drum național DN7 (nr. cad. 333524)
Vest	120,36 m	Parcela nr. cad. 335615 (T 80, A 883/4), teren arabil

În afara zonei reglementate se propun doar intervenții în zona drumului național DN7 pentru realizarea accesului rutier (racordări și benzi de accelerare/decelerare) și racorduri la rețelele tehnico-edilitare, acestea urmând a fi autorizate pe baza avizelor administratorilor de drum și de rețele.

4. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ ȘI ÎN UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ DE BAZĂ

Amplasamentul studiat se află pe teritoriul administrativ al Municipiului Arad, reședința județului Arad, în extravilan, pe latura nordică a drumului național DN7 (E68) Nădlac – Arad, în imediata apropiere a intersecției cu DN 7B. Încadrarea în zonă este prezentată în planșa U01 – Plan de încadrare în zonă (sc. 1:10.000), pe suport ortofoto și pe extras din PUG în curs de aprobare.

Zona este caracterizată de terenuri agricole arabile, organizate într-un parcelar rectangular orientat perpendicular pe DN7, străbătute de o rețea de canale de desecare (HC 131, HC 884, HC 886) și drumuri de exploatare. În vecinătatea sud-estică, pe partea opusă a DN7, funcționează o stație de distribuție carburanți (PECO), iar în zona intersecției DN7 – DN 7B și de-a lungul DN7 sunt prezente trupuri izolate de intravilan cu funcțiuni de servicii și activități economice (TIZ 58, TIZ 59 etc., conform PUG în curs de aprobare).

Poziționarea pe traseul DN7/E68, coridor de legătură între Municipiul Arad și punctul de trecere a frontierei Nădlac, conferă amplasamentului o accesibilitate rutieră foarte bună, favorabilă activităților de producție, depozitare și logistică.

5. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI

Pentru zona studiată sunt relevante următoarele documentații de amenajare a teritoriului:

- **Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN)** – Secțiunea I – Rețele de transport: DN7 face parte din rețeaua de drumuri naționale / coridorul rutier E68; propunerea nu afectează traseul drumului, accesul urmând a fi amenajat cu avizul C.N.A.I.R.;
- **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Arad (PATJ)**
- Nu au fost identificate planuri de amenajare a teritoriului zonal/interorășenesc (PATZ/PATI) care să includă proiecte de investiții cu efect asupra zonei reglementate.

6. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE, ÎN VIGOARE SAU ÎN CURS DE APROBARE

6.1. P.U.G. Municipiul Arad în vigoare

Conform Certificatului de urbanism nr. 556/20.04.2026 și PUG Municipiul Arad, terenul se află în **extravilanul** Municipiului Arad, având folosința actuală de teren arabil. Pentru amplasament nu sunt stabilite reglementări urbanistice care să permită autorizarea construcțiilor propuse, fiind necesară elaborarea unui P.U.Z. care să stabilească introducerea în intravilan și condițiile de construire.

6.2. P.U.G. Municipiul Arad în curs de aprobare

Extrasul din PUG în curs de aprobare (planșa U01) evidențiază amplasamentul în afara limitelor de intravilan propuse, în vecinătatea trupurilor izolate de intravilan TIZ 58 (zona de servicii de la intersecția DN7 – DN 7B) și TIZ 59, pe coridorul DN7. Tendința de dezvoltare evidențiată de PUG pe acest coridor – prin trupuri de intravilan cu funcțiuni economice și de servicii – este compatibilă cu funcțiunea propusă.

6.3. Alte P.U.Z.-uri aprobate în zonă

Prin P.U.Z. se va asigura corelarea cu reglementările PUZ-urilor din zona.

7. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR STRATEGICE CU EFECT ASUPRA ZONEI

- **Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) a Municipiului Arad** – obiectivele privind creșterea competitivității economice și atragerea de investiții în zonele cu acces la infrastructura majoră de transport susțin dezvoltarea de activități productive și logistice pe coridorul DN7

- **Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) al Municipiului Arad** – propunerea nu generează trafic greu în zona urbană centrală, accesul realizându-se direct din DN7, în afara zonelor rezidențiale
- **Planul de Acțiune pentru Energie Durabilă și Climă (PAEDC)** – se recomandă utilizarea de surse regenerabile (panouri fotovoltaice pe acoperișurile halelor) și soluții de eficiență energetică;
- Nu au fost identificate alte documentații strategice (ex. strategie smart-city) cu prevederi specifice pentru zona reglementată.

8. PREVEDERI ALE UNOR STUDII SAU DOCUMENTAȚII DE SPECIALITATE

Pentru zona studiată sunt relevante:

- ridicarea topografică vizată O.C.P.I. Arad, care constituie suportul planșelor U02–U04;
- regimul de protecție al canalelor de desecare HC 131, HC 884, HC 886, aflate în administrarea A.N.I.F. – zona de protecție de 2,50 m față de canalul HC 131 este figurată în planșele U02–U04;
- zona de protecție a drumului național DN7 – 50,00 m de la îmbrăcămintea asfaltică (conform O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, pentru drumuri naționale în afara localităților);
- zona de protecție și siguranță a liniei electrice aeriene LEA 20 kV – 12,00 m din axul liniei;
- studiul geotehnic și, după caz, studiul de circulație/trafic și studiul hidrologic ce vor fi solicitate prin avizul de inițiere pentru faza P.U.Z.;

9. PREZENTAREA SITUAȚIEI EXISTENTE. DISFUNȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente este reprezentată grafic în planșa U02 – Analiza situației existente și disfuncționalități.

9.1. Zonificarea funcțională

Terenul studiat este liber de construcții, având în prezent folosință agricolă (teren arabil). Zona studiată cuprinde următoarele categorii funcționale existente:

- **teren arabil** – parcelele agricole din jurul amplasamentului (nr. cad. 335611, 335615, 357030, 341796 etc.);
- **zonă de servicii** – stația de distribuție carburanți (PECO) de pe latura sudică a DN7 (nr. cad. 330382, 330191, 365092);
- **canale** – canalele de desecare HC 131, HC 884, HC 886 și canalul nr. cad. 330354/330423;
- **drumuri** – drumul național DN7, drumul DN 7B și drumul de exploatare paralel cu canalul HC 131.

9.2. Căi de circulație și accese

Parcela are front direct la **DN7** pe latura sudică, pe o lungime totală de cca. 131,22 m. În prezent nu există un acces amenajat din DN7 către teren, accesul realizându-se ocazional, în regim agricol. În zona studiată mai există DN 7B (la Est) și drumul de exploatare de pe malul canalului HC 131 (la Nord), fără legătură directă cu parcela. Nu există trotuare, piste de biciclete sau stații de transport public în imediata vecinătate.

9.3. Infrastructura tehnico-edilitară

Pe amplasament nu există rețele tehnico-edilitare, cu excepția **liniei electrice aeriene LEA 20 kV** care traversează partea sudică a parcelei, paralel cu DN7. Canalele de desecare din zonă asigură evacuarea apelor din precipitații la nivelul terenurilor agricole. Situația rețelelor de apă, canalizare, gaze naturale și telecomunicații din proximitate urmează a fi confirmată prin avizele operatorilor.

9.4. Morfologie urbană / caracteristicile ţesutului

Zona are caracter rural-agricol, fără un ţesut urban constituit. Parcelarul este de tip agricol, cu parcele alungite, orientate aproximativ Nord-Sud, perpendicular pe DN7. Singurele construcţii din zona studiată sunt cele ale staţiei de carburanţi, cu regim redus de înălţime (P).

9.5. Patrimoniu construit protejat

Nu este cazul – în zona studiată nu există monumente istorice, zone construite protejate sau situri arheologice cunoscute.

9.6. Activităţi economice

În zona studiată se desfăşoară activităţi agricole (culturi pe teren arabil) şi activităţi de servicii (staţia de distribuţie carburanţi). Coridorul DN7 prezintă un potenţial ridicat pentru activităţi economice legate de transport, logistică şi producţie, datorită legăturii directe cu Municipiul Arad şi cu frontiera cu Ungaria.

9.7. Infrastructura de servicii publice

Nu există echipamente publice (educaţie, sănătate, cultură) în zona studiată. Funcţiunea propusă nu generează necesar suplimentar de astfel de echipamente, neincluzând locuire.

9.8. Zone de protecţie, restricţii şi servituţi

Element	Restricţie / zonă de protecţie
Drum naţional DN7	50,00 m de la îmbrăcămintea asfaltică – interdicţie de amplasare a construcţiilor; se admit accese, circulaţii, parcaje, spaţii verzi, cu avizul C.N.A.I.R.
LEA 20 kV	12,00 m din axul liniei (zonă de protecţie şi siguranţă) – suprapusă peste zona de protecţie DN7
Canal de desecare HC 131	2,50 m faţă de canal (zonă de protecţie), cu asigurarea accesului pentru întreţinere

9.9. Bilanţ teritorial existent – zona reglementată

Zone funcţionale existente	mp	%
Arie totală incintă reglementată	18.000,00	100,00%
Teritoriu extravilan – teren arabil	18.000,00	100,00%
Teritoriu intravilan	0,00	0,00%

9.10. Disfuncţionalităţi

Domeniu	Disfuncţionalitate	Mod de rezolvare prin P.U.Z.
Regim juridic / urbanistic	Teren în extravilan, fără reglementări care să permită construirea	Introducerea în intravilan şi stabilirea de reglementări prin P.U.Z. şi R.L.U.
Circulaţii	Lipsa unui acces amenajat din DN7; risc de conflicte de trafic la intrarea/ieşirea vehiculelor grele	Acces rutier nou din DN7 prevăzut cu benzi de accelerare/decelerare, cu avizul C.N.A.I.R.
Echipare edilitară	Lipsa reţelelor de apă, canalizare, gaze, telecomunicaţii pe amplasament	Extinderi/racorduri la reţelele existente sau soluţii locale, conform avizelor operatorilor
Restricţii	Suprapunerea zonelor de protecţie DN7 şi LEA 20 kV pe partea sudică a terenului; vecinătatea canalului HC 131	Zona de implantare a construcţiilor retrasă în afara zonelor de protecţie; utilizarea

Domeniu	Disfuncționalitate	Mod de rezolvare prin P.U.Z.
		acestora pentru spații verzi, circulații și parcaje
Utilizarea terenului	Subutilizarea potențialului economic al unui teren cu front la drum național	Dezvoltarea unei zone de activități nepoluante, cu indicatori controlați
Mediu	Lipsa vegetației înalte de protecție pe coridorul DN7	Minim 20% spații verzi, plantări de arbori, perdea verde spre DN7

10. PREZENTAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII PROPUȘ

Conceptul propus este prezentat în planșa U03 – Concept propus (zonificare), iar o posibilitate de mobilare a terenului în planșa U04 – Posibilitate de mobilare urbanistică.

10.1. Modul de integrare a intervenției propuse în zonă

Investiția propusă constă în realizarea unei zone de industrie nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică, organizată pe o singură parcelă, cu acces direct din DN7. Construcțiile (hale de producție/depozitare cu spații administrative anexe) se amplasează în partea nordică a terenului, în afara zonelor de protecție ale DN7 și LEA 20 kV, iar partea sudică, afectată de aceste restricții, se amenajează ca spațiu verde, circulații carosabile și parcaje. Prin această dispunere se asigură:

- integrarea în caracterul coridorului DN7, unde PUG în curs de aprobare prevede trupuri de intravilan cu funcțiuni economice și de servicii;
- o fâșie verde de protecție între DN7 și construcții, cu rol de filtru vizual și fonic;
- menținerea neafectată a canalelor de desecare HC 131, HC 884, HC 886, fără obstrucționarea accesului pentru întreținere;
- un regim de înălțime redus (P+2E, H max. 20,00 m), compatibil cu peisajul agricol deschis.

10.2. Zonificarea funcțională propusă

Pe terenul reglementat se propune o zonă funcțională structurată în următoarele subzone:

Cod	Subzonă funcțională
SZICS	Subzona de industrie nepoluantă, servicii, comerț, depozitare și logistică
SZVe	Subzona spațiu verde
SZTi	Subzona căi de comunicație incintă

SZICS – Subzona de industrie nepoluantă, servicii, comerț, depozitare și logistică

Utilizări admise: construcții pentru industrie nepoluantă și producție; depozitare și logistică; servicii și comerț aferente activităților productive; spații administrative și birouri anexe; platforme carosabile, drumuri de incintă, parcaje; platforme gospodărești; amenajări tehnico-edilitare; spații verzi și plantate; împrejurimi; mijloace de publicitate iluminate și neiluminate; sistematizare verticală.

Utilizări admise cu condiționări: activități comerciale și de servicii cu acces public, cu asigurarea necesarului de parcaje; showroom-uri; service auto, amplasate la distanță de sursele de poluare și de zonele cu afluență de public.

Utilizări interzise: locuințe; activități poluante sau care generează riscuri tehnologice; depozitarea deșeurilor; unități de învățământ, sănătate și alte funcțiuni incompatibile cu activitățile economice.

SZVe – Subzona spațiu verde

Spații verzi amenajate, plantații de aliniament și perdele de protecție, alei pietonale, mobilier urban, iluminat, rețele tehnico-edilitare subterane. Se interzic construcțiile, cu excepția celor tehnico-edilitare de mici dimensiuni.

SZTi – Subzona căi de comunicație incintă

Accesul carosabil din DN7 și drumurile de incintă: carosabil, trotuare, spații verzi de aliniament, rețele edilitare, semnalizare și marcaje rutiere.

10.3. Indici și indicatori urbanistici propuși

Indicator	SZICS
P.O.T. maxim	60,00%
C.U.T. maxim	1,8
Regim maxim de înălțime	P+2E
Înălțime maximă (H max.)	20,00 m
Spații verzi	minim 20% din suprafața terenului

Retrageri față de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Zona de implantare a construcțiilor (limita constructibilă) se retrage la **minim 50,00 m față de îmbrăcămintea asfaltică a DN7**, în afara zonei de protecție a drumului național și a zonei de protecție și siguranță a LEA 20 kV.

Retrageri față de limitele laterale și posterioare

- față de limitele laterale (Est și Vest): **minim 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2** (jumătate din înălțimea la cornișă a construcției);
- față de limita posterioară (Nord – dinspre canalul HC 131): **minim 10,00 m**, fâșie amenajată cu spații verzi și circulații, fără intervenții asupra canalului și cu asigurarea accesului pentru întreținerea acestuia;
- distanța între clădirile de pe aceeași parcelă: minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de valorile impuse de normele de securitate la incendiu.

Zona de implantare este marcată și cotate în planșele U03 și U04.

Aspectul arhitectural al construcțiilor

Construcțiile vor avea o arhitectură contemporană, specifică funcțiunilor industriale și logistice, cu volumetrie simplă. Se recomandă: fațade din panouri termoizolante în culori neutre (alb, gri, antracit), cu accente cromatice limitate la zonele de acces/birouri; acoperișuri tip terasă sau cu pantă redusă, ascunse de atic; posibilitatea echipării acoperișurilor cu panouri fotovoltaice. Se interzic materialele improprie (azbociment, tablă neprotejată, finisaje stridente). Mijloacele de publicitate se vor integra în arhitectura clădirilor.

Amenajarea spațiilor libere și spații verzi

Se va asigura minim **20% spații verzi** din suprafața terenului (3.600,00 mp), amenajate în principal în fâșia de protecție față de DN7 și pe contur. Conform HCLM Arad nr. 572/2022, pentru construcții industriale se vor respecta:

Cerință (construcții industriale)	Valoare
Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului	20%
Arbori plantați raportat la suprafața minimă de spațiu verde	1 buc / 50 mp
Suprafață acoperită cu plante perene / spațiu verde minim	20%
Suprafață minimă înierbată / spațiu verde minim	20%
Arbori plantați în parcaje / locuri de parcare	1 buc / 4 locuri

Pentru funcțiunile comerciale și administrative se vor aplica cerințele specifice ale aceluiași regulament (minim 15% spațiu verde; 1 arbore la 4 locuri de parcare pentru comerț, respectiv 1 arbore la 10 locuri pentru construcții administrative).

Circulații, accese și parări

Accesul pe amplasament se realizează din DN7, printr-un acces rutier nou propus (subzona SZTi), cu două benzi de 3,50 m și racordări la partea carosabilă. În lungul DN7 se prevăd **benzi de accelerare/decelerare** cu lungimi de 105,00 m, respectiv 65,00 m (inclusiv racordările), cotate în planșele U03 și U04, ce se vor amenaja conform normativelor în vigoare și pe baza avizului administratorului drumului național (C.N.A.I.R. – D.R.D.P. Timișoara).

Circulația în incintă se organizează prin drumuri de incintă și platforme carosabile, dimensionate pentru accesul vehiculelor grele și al autospecialelor de intervenție (lățime minimă 7,00 m acolo unde este necesar), cu trotuare și platforme perimetrice clădirilor. Accesul și ieșirea autovehiculelor se vor realiza fără a incomoda circulația pe DN7.

Parcajele se asigură integral în incintă, fără a afecta domeniul public, conform H.G. nr. 525/1996, Anexa 5, și HCLM Arad nr. 187/2024:

Funcțiune	Necesar minim locuri de parcare
Construcții industriale (producție, depozitare)	0,5 locuri / angajat + spor 20%, minim 2 locuri; 1 loc / autovehicul aferent activității, dimensionat corespunzător
Birouri – fără acces public	1 loc / 100 mp Ad + spor 10%
Birouri – cu acces public	1 loc / 50 mp Ad + spor 30%
Comerț en-detail	1 loc / 40 mp suprafață de vânzare (1 loc / 60 mp pentru comerț specializat), minim 2 locuri
Servicii	1 loc / 60 mp Ad + 1 loc / 15 salariați, spor 20%
Servicii manufacturiere	1 loc / 50 mp Ad, spor 20%
Biciclete, motociclete, trotinete	minim 25% din numărul total de locuri de parcare, în proximitatea acceselor

Echiparea tehnico-edilitară

- **Alimentare cu apă:** prin extinderea/racordarea la rețeaua publică, conform avizului Compania de Apă Arad, sau, în lipsa acesteia, din sursă proprie (foraj), cu avizul autorității de gospodărire a apelor;
- **Canalizare menajeră:** racord la rețeaua publică sau, până la realizarea acesteia, stație de epurare proprie/bazin vidanjabil etanș;
- **Ape pluviale:** colectate de pe platforme și trecute prin separatoare de hidrocarburi, cu retenție în incintă; eventuala descărcare în canalele de desecare se va face numai cu avizul A.N.I.F.;
- **Energie electrică:** racord la LEA 20 kV existentă, prin post de transformare propriu, conform avizului operatorului de distribuție; se recomandă centrale fotovoltaice pe acoperișuri;

- **Gaze naturale:** racord la rețeaua de distribuție, dacă este disponibilă, sau soluții alternative (pompe de căldură);
- **Telecomunicații:** racord la rețelele operatorilor din zonă;
- **Deșeuri:** colectare selectivă pe platforme gospodărești amenajate în incintă, cu preluare de către operatori autorizați.

10.4. Bilanț teritorial existent și propus – zona reglementată

Zone funcționale	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată	18.000,00	100,00%	18.000,00	100,00%
Teritoriu extravilan	18.000,00	100,00%	0,00	0,00%
Teritoriu intravilan	0,00	0,00%	18.000,00	100,00%
SZICS – Subzona de industrie nepoluantă, servicii, comerț, depozitare și logistică	0,00	0,00%	14.265,00	79,25%
SZVe – Subzona spațiu verde	0,00	0,00%	3.600,00	20,00%
SZTi – Subzona căi de comunicație incintă	0,00	0,00%	135,00	0,75%

Notă: indicatorii P.O.T. și C.U.T. se raportează la suprafața totală a parcelei (18.000,00 mp).

10.5. Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

- **Economic:** valorificarea unui teren agricol cu potențial ridicat, situat pe coridorul DN7/E68; atragerea de investiții private în activități productive și logistice; creșterea veniturilor la bugetul local din impozitul pe clădiri și teren și din taxele aferente autorizării;
- **Social:** crearea de noi locuri de muncă directe și indirecte (transport, servicii, întreținere), accesibile populației Municipiului Arad și localităților învecinate;
- **Teritorial:** dezvoltarea controlată a coridorului DN7, în continuitatea funcțiunilor de servicii existente (stația de carburanți, trupurile de intravilan de la intersecția DN7 – DN 7B), fără a genera presiuni asupra zonelor rezidențiale;
- **Infrastructură:** realizarea pe cheltuiala investitorului a accesului amenajat din DN7, cu benzi de accelerare/decelerare, care îmbunătățește siguranța circulației;
- **Mediu:** funcțiune nepoluantă; minim 20% spații verzi și plantare de arbori, care compensează parțial scoaterea terenului din circuitul agricol.

10.6. Plan de acțiune pentru etapizarea investițiilor – varianta preliminară

Varianta preliminară a planului de acțiune stabilește categoriile de costuri suportate de investitorul privat și de autoritatea publică locală.

Obiectiv: dezvoltarea unei zone de activități economice nepoluante pe coridorul DN7, cu infrastructură de acces și echipare edilitară asigurate de investitor.

Sursa de finanțare pentru toate proiectele: **fonduri private ale beneficiarilor.**

Categorii de costuri suportate de investitorul privat: elaborarea documentațiilor de urbanism și tehnico-economice, studii de specialitate și avize; operațiunile cadastrale și de scoatere din circuitul agricol; amenajarea accesului rutier din DN7 și a benzilor de accelerare/decelerare; sistemul de circulații, parcaje și platforme din incintă; extinderile și racordurile la rețelele tehnico-edilitare; realizarea construcțiilor și amenajarea spațiilor verzi; cheltuielile de exploatare și întreținere.

Categoriile de costuri suportate de autoritatea publică locală: nu este cazul – nu sunt propuse investiții publice în sarcina Municipiului Arad.

10.7. Obiective de utilitate publică existente și propuse

Existente: drumul național DN7 și DN 7B (domeniul public al statului, în administrarea C.N.A.I.R.); canalele de desecare HC 131, HC 884, HC 886 (în administrarea A.N.I.F.); LEA 20 kV (operatorul de distribuție).

Propuse: amenajarea accesului rutier și a benzilor de accelerare/decelerare în zona drumului național DN7 (lucrări de utilitate publică realizate din fonduri private); extinderile de rețele edilitare care, după caz, pot fi preluate de operatori. Nu se propun alte obiective de utilitate publică și nu sunt necesare exproprieri.

10.8. Fișa investiției

Indicator	Valoare
Suprafața terenului reglementat	18.000,00 mp
Suprafața construită maximă (P.O.T. 60%)	10.800,00 mp
Suprafața construită desfășurată maximă (C.U.T. 1,8)	32.400,00 mp
Regim de înălțime / H max.	P+2E / 20,00 m
Număr estimat de locuri de muncă	cca. 70 angajați (estimat pe baza unei suprafețe construite de cca. 6.500 mp conform mobilării U04, activitate în 2 schimburi)
Număr estimat de locuri de parcare autoturisme	min. 50 locuri autoturisme (0,5 loc/angajat + 20% și birouri 1 loc/100 mp + 10%), cca. 15 locuri pentru camioane la rampe și min. 13 locuri pentru biciclete/motociclete
Număr estimat de vehicule grele / zi	cca. 25 vehicule grele/zi (cca. 50 intrări/ieșiri)
Flux maxim de persoane (angajați + vizitatori) / zi	cca. 100 persoane/zi (cca. 70 angajați + 30 șoferi/vizitatori); maxim cca. 50 persoane simultan
Număr de locuințe / locuitori	0 / 0 (funcțiunea nu include locuire)
Număr de elevi / cadre didactice	Nu este cazul

13. CONCLUZII

Studiul de oportunitate demonstrează că amplasamentul din C.F. nr. 335612 Arad, cu front la DN7, este adecvat dezvoltării unei zone de industrie nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică. Propunerea respectă zonele de protecție ale drumului național, liniei electrice și canalelor de desecare, asigură minim 20% spații verzi, iar toate costurile de infrastructură sunt suportate de investitorul privat.

Se solicită emiterea avizului de inițiere pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, în condițiile propuse în prezentul studiu.

Întocmit,
S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.
Șef proiect,
urb. Ionașiu Adrian

Proiectat,
arh. Feier Raul