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

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – ”REGLEMENTARE PARCELA PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA”
Amplasament:	extravilan, mun. Arad, CF nr. 368725 Arad
Beneficiar:	CISMAȘ ANDREEA MARIA
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l.
Proiect nr.:	453/2026
Data elaborarii:	Oct. 2026

1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din mun. Arad și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

P.U.Z. şi regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administraţiei publice locale, opozabile în justiţie, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Documentația are la bază certificatul de urbanism nr. 548/16.04.2026 și avizul de oportunitate nr. 35/30.06.2026, emise de Primaria Municipiului Arad.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii are o suprafata totala de **5.053 mp** si este compus dintr-un imobil teren – liber de constructii – care se identifica dupa cum urmeaza:

nr. crt.	**C.F. nr.** (Arad)	**Suprafaţa conf. CF (mp)**	**Proprietar**	**Intravilan/ Extravilan**	**cat. teren**
1	368725	5.053 mp	CISMAȘ ANDREEA MARIA	extravilan	arabil
	TOTAL	5.053 mp			

Imobilul teren este liber de constructii.

In extrasul de carte funciara aferent imobilului nu exista inscrieri privitoare la sarcini.

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ – la solicitarea initiatoarei CISMAȘ ANDREEA MARIA – este reglementarea din punct de vedere urbanistic, după cum urmează:

- schimbarea destinatiei terenului din arabil in extravilan in zona de locuinte individuale, cu introducerea acestuia in intravilanul mun. Arad;
- asigurarea accesului la teren din str. Tarafului, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- propunerea infrastructurii tehnico-edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei;

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

- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.
- alte reglementari specifice zonei si functiunilor propuse pe amplasament.

Prin prezenta documentatie nu se propun operatiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare. Parcela cu CF nr. 368725 Arad ramane in forma actuala.

Pe parcela se vor putea edifica construcții de locuinte individuale, anexe gospodaresti, garaje, carport, filigorii, bucatarii de vara, magazii pentru depozitare, spatii tehnice aferente locuintei, sere de mici dimensiuni, piscine si dotari aferente, cu un regim de inaltime maxim S/D+P+2E, inaltime la cornisa/atic max. 12 m, inaltime la coama max. 14 m, in suprafata de maxim 35% din suprafata parcelei.

Totodata se va asigura amenajarea accesului pe parcela si realizarea platformelor carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale), imprejmuiri, astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

Intervențiile urbanistice din zona studiată vor viza reglementarea accesului la incinta propusa spre reglementare si bransarea/racordarea parcelei la utilitati.

Prin realizarea investitiei, zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta cu propunerile de dezvoltare propuse prin noul PUG al Mun. Arad, aprobat in 29 septembrie 2026.

1.3. Surse de documentare

- P.U.G.Arad aprobat in 29 septembrie 2026;
- Certificatul de urbanism nr. 548/16.04.2026;
- Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- **Avizul de oportunitate nr. 35/30.06.2026;**
- Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata.
- Studiul geotehnic intocmit pentru amplasament nr. 375/2026;

Cadru legislativ:

- HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.
- HCL Mun. Arad nr. 187/2024 privind numarul minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 1 imobil, aflat in extravilanul mun. Arad, tangent cu limita intravilanului, avand categoria de folosinta: arabil. Conform extrasului de carte funciara, terenul este liber de constructii.

Terenul se afla la limita estica a cartierului Sânnicolau Mic, cu front stradal la str. Tarafului, in apropierea drumului judetean DJ682.

Amplasamentul este format dintr-un singur imobil, cu forma poligonala neregulata.

Momentan, accesul carosabil la incinta nu este reglementat, dar amplasamentul este amplasat adiacent la str. Tarafului (la vest de amplasament).

Cotele de nivel in arealul parcelei studiate se afla intre 114.72 NMN si 115.18 NMN, fiind un teren plan, fara denivelari semnificative.

La vest de amplasament se afla parcele cu functiune rezidentiala – locuinte individuale, iar la est terenuri arabile in extravilan.

La sud de amplasament se afla parcele cu activitati economice si parcele rezidentiale.

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

2.2. Încadrarea în localitate

Zona propusa spre reglementare are o suprafata de 5.053 mp conform CF si are urmatoarele vecinatati:
Nord – teren arabil în extravilan, proprietate privată (CF nr. 368724 Arad);
Est – teren arabil în extravilan, proprietate privată (CF nr. 368724 Arad);
Sud – teren arabil în extravilan, proprietate privată (CF nr. 368724 Arad);
Vest – teren neînscris în CF și str. Tarafului – teren curți construcții în intravilan, proprietate privată a Municipiului Arad (CF nr. 357145 Arad).

Zona studiata insumeaza o suprafata de 120.000 mp si cuprinde urmatoarele vecinatati ale terenului propus spre reglementare:
Nord – terenuri arabile in extravilan;
Est – terenuri arabile in extravilan;
Sud – prima zona functionala aflata la sud de str. Steagului;
Vest – str. Emil Montia.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza bransarea/racordarea amplasamentului la retelele de utilitati aflate pe strazile adiacente amplasamentului si amenajarea accesului in incinta.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este format dintr-un singur imobil, cu o forma poligonala neregulata, delimitat de 7 puncte de contur.

Cotele de nivel in arealul parcelei studiate variaza intre 114.72 NMN si 115.18 NMN.

Terenul nu prezintă particularităţi din punct de vedere al reliefului, reţele hidrografice, condiţii geotehnice, riscuri naturale și nu face parte dintr-o arie naturală protejată.

Geologia regiunii. Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Amplasamentul este situat în cadrul unității geomorfologice Câmpia de Vest, subunitatea Câmpia Aradului, caracterizată printr-un relief de câmpie joasă, cu suprafețe aproape plane și energie de relief redusă. Altitudinea terenului este cuprinsă, în general, între 100 și 120 m, iar panta generală este foarte redusă, orientată către vest și sud-vest.

Din punct de vedere geologic, zona aparține Bazinului Panonic, al cărui fundament cristalin este acoperit de un pachet sedimentar de mare grosime, constituit din formațiuni neogene și cuaternare.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt de origine aluvionară și aluvio-proluvionară, rezultate din evoluția râului Mureș și a afluenților acestuia. Ele sunt alcătuite în principal din argile, argile prăfoase, prafuri argiloase, nisipuri fine și medii, cu intercalații de nisipuri cu pietriș și pietrișuri.

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este 70 cm … 80 cm, conform STAS 6054-77.

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este ag = 0,20 g, iar perioada de colț este Tc = 0,70 sec.

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat 1 (un) foraj geotehnic F1 cu diametrul de 5", până la adâncimea de -5,00 m de la suprafața terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

În suprafața amplasamentului se găsește un strat de umplutură (pământ și resturi din construcții) cu grosimea de aproximativ 5,00 m. Terenul natural din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive și necoezive.

Pământurile coezive din amplasament sunt formate din argile aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate mare.

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

Pământurile necoezive din amplasament sunt formate din nisipuri mijlocii aflate în stare de îndesare medie.

La realizarea fundațiilor se recomandă îndepărtarea umpluturilor pe minim 80 cm și realizarea unor umpluturi organizate din material granular (balast, piatră spartă), în straturi de 20 … 25 cm, compactate mecanic.

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat.

Sunt posibile acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor.

Luând în considerare prescripțiile NE 012/1-2022, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu, se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură se încadrează în clasa de expunere XC1, conform Tabelului 1 din NE 012/1-2022 – Cod de practică pentru producerea betonului.

Capacitatea portantă a umpluturilor din amplasament, determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea B = 1,00 m și o cotă de fundare Df = -2,00 m este pconv = 180,00 kPa;

Pe parcursul cercetărilor s-a ținut cont şi de harta geologică a zonei, Normativul NP 074/2022 privind documentațiile geotehnice pentru construcții, SR EN ISO 14688-1/2004, SR EN ISO 14688-2/2005, NP 112-2014.

2.4. Circulația

Momentan, accesul carosabil la incinta nu este reglementat.

Accesul la parcela se va realiza de pe latura vestica de proprietate, din str. Tarafului, prin intermediul unui racord carosabil cu latime de min. 3,50 m.

Accesul carosabil pe parcela va putea fi realizat/pozitionat oriunde pe latimea frontului stradal, in functie de solutia finala de mobilare a incintei stabilita la faza DTAC.

Gabaritele cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118-1/2025 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri, ambulantei si serviciului de salubritate al mun. Arad.

2.5. Ocuparea terenurilor

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 1 imobil, amplasat in extravilanul municipiului Arad, tangent cu limita intravilanului, avand categoria de folosinta: arabil.

Conform extrasului de carte funciara, terenul este liber de constructii.

Compatibilitatea funcțiunilor din zonă este asigurată prin propunerea functiunii de locuire individuala, in continuarea zonei rezidentiale existente a cartierului Sânnicolau Mic, în concordanță cu prevederile PUG al Mun Arad, aprobat in 29.09.2026.

Încadrarea în zone de risc natural. Conform Anexei 5 aferentă Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a V-a Zone de risc natural, municipiul Arad:

- se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă; amplasamentul NU se afla in zona inundabila, fiind la o distanţă de aproximativ 1,20 km sud fata de râul Mureş.
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren.

Încadrarea în zone protejate. Zona propusă spre reglementare:

- nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se afla in zona de protectie a vreunui sit arheologic clasificat.

Alte zone de protecție și/sau de risc.
Zona propusă spre reglementare figurează în:
- zona de servitute aeronautica civila a Aeroportului Arad;

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

Existenta unor riscuri tehnologice:

In zona studiata nu exista obiective ce prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Masuri de securitate la incendiu:

Gabaritele cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118-1/2025 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

Se vor respecta distantele **minime între construcții**, conform normativului P118-1/2025 și legislației subsecvente, pentru limitarea propagării incendiilor.

Măsurile și soluțiile de protecție la incendiu se vor stabili și detalia în faza de proiectare DTAC, cu respectarea legislației și normativelor în vigoare.

Construcțiile propuse vor avea (estimare) următoarele caracteristici:

- Clasa de consecinta CC1 și clasa de importanță III - IV
- constructii de locuinte individuale si anexe gospodaresti
- Volum compartiment incendiu = aprox. 2.000 mc
- NSI I-II

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul analizat nu este racordat la retelele tehnico-edilitare existente in zona insa dispune in apropiere, pe str. Tarafului (la vest de amplasament), de retele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Flora regăsită pe amplasament este constituită din vegetație specifică terenurilor arabile și vegetație spontană joasă, comună și caracteristică climei din zonă.

Propunerea urbanistică care face obiectul prezentului P.U.Z. va contribui la închegarea fondului construit din zonă, în continuarea zonei rezidentiale existente, conform PUG Arad aprobat in 29.09.2026.

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

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

Evidențierea potențialului balenar și turistic.

Nu este cazul.

Pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, s-a ținut cont de următoarele criterii:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte şi alte activităţi viitoare fie în ceea ce priveşte amplasamentul, natura, mărimea şi condiţiile de funcţionare, fie în privinţa alocării resurselor;

Planul Urbanistic Zonal creează un cadru clar și limitat pentru dezvoltări viitoare, prin stabilirea precisă a amplasamentului, a funcțiunilor admise (locuință individuală și construcții anexe cu caracter gospodăresc și/sau de agrement), a regimului de construire, a indicatorilor urbanistici și a condițiilor de echipare edilitară. Dimensiunea și natura investiției sunt controlate prin reglementările PUZ și RLU, fără a permite activități cu potențial poluant sau cu impact semnificativ asupra mediului. Nu se prevăd activități economice, industriale sau procese tehnologice generatoare de emisii.

b) gradul în care planul sau programul influenţează alte planuri şi programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

PUZ-ul este elaborat în concordanță cu prevederile PUG al municipiului Arad si/sau a Avizului de Oportunitate nr. 35/30.06.2026, fără a genera conflicte cu alte planuri sau programe aprobate.

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

Implementarea sa nu condiționează și nu afectează negativ alte documentații de urbanism sau programe sectoriale. Planul se integrează în dezvoltarea zonei rezidențiale de la limita estică a cartierului Sânnicolau Mic.

c) relevanţa planului sau programului în/pentru integrarea consideraţiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Planul integrează considerațiile de mediu prin:

- limitarea funcțiunilor la locuire individuală, activitate nepoluantă;
- asigurarea unui procent minim de 35% spații verzi;
- colectarea apelor pluviale și utilizarea acestora pentru irigarea spațiilor verzi din incintă;
- racordarea la rețelele publice de apă și canalizare menajeră;
- colectarea selectivă a deșeurilor;
- respectarea zonelor de protecție și de siguranță existente.

Prin aceste măsuri, PUZ-ul contribuie la promovarea dezvoltării durabile.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Problemele de mediu potențiale sunt foarte limitate și se referă în principal la:

- gestionarea deșeurilor menajere;
- emisii de zgomot și noxe specifice autoturismelor care vor circula și staționa în incintă;
- impactul temporar din faza de execuție a lucrărilor.

Aceste aspecte sunt tratate prin măsuri de prevenire și control, fără a genera impact semnificativ asupra mediului.

e) relevanţa planului sau programului pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu (de exemplu, planurile şi programele legate de gospodărirea deşeurilor sau de gospodărirea apelor).

Planul nu contravine obiectivelor stabilite prin documentele strategice de mediu și nu afectează atingerea acestora.

2. Caracteristicile efectelor şi ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor;

Efectele asupra mediului sunt de intensitate redusă, au probabilitate scăzută de apariție și sunt temporare și reversibile. Acestea sunt asociate în principal fazei de execuție a construcțiilor.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu se anticipează efecte cumulative semnificative. Zona este caracterizată preponderent de locuințe individuale și terenuri agricole, iar funcțiunea propusă este compatibilă cu cele existente și planificate.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul. Planul nu generează efecte cu caracter transfrontier.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Riscurile pentru sănătatea populației sau pentru mediu sunt reduse și pot fi prevenite prin respectarea măsurilor tehnice și de exploatare prevăzute. Nu sunt prevăzute activități periculoase sau cu risc de accidente majore.

e) mărimea şi spaţialitatea efectelor (zona geografică şi mărimea populaţiei potenţial afectate);

Efectele sunt limitate strict la amplasamentul studiat și la zona imediat adiacentă. Nu se estimează afectarea unei populații semnificative sau a unor suprafețe extinse.

f) valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Arealul analizat nu prezintă caracteristici naturale speciale și nu include elemente de patrimoniu natural sau cultural care să necesite măsuri speciale de protecție. Amplasamentul este situat în extravilanul municipiului Arad, tangent cu limita intravilanului, pe un teren cu categoria de folosință arabil, fără valori peisagistice, ecologice sau istorice deosebite. Zona nu se află în vecinătatea sau în cadrul unor arii naturale protejate, situri Natura 2000 sau zone de protecție a patrimoniului construit ori arheologic.

(ii) depăşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Prin funcțiunea propusă și prin măsurile de protecție prevăzute, implementarea Planului Urbanistic

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

Zonal nu va conduce la depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului stabilite prin legislația în vigoare. Emisiile în aer, zgomotul, apele uzate și gestionarea deșeurilor se vor încadra în limitele admise, conform reglementărilor aplicabile. Nu sunt anticipate efecte semnificative asupra calității aerului, apei sau solului.
(iii) folosirea terenului în mod intensiv;
Terenul nu este utilizat în mod intensiv în prezent, fiind liber de construcții și având folosință agricolă. Prin implementarea PUZ-ului, utilizarea terenului va fi reglementată și controlată prin indicatori urbanistici limitați (POT max. 35%, CUT max. 1,40) și prin asigurarea unui procent minim de 35% spații verzi. Astfel, utilizarea terenului nu va avea un caracter excesiv sau suprasolicitant din punct de vedere al mediului și va fi compatibilă cu capacitatea de suport a zonei.
g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional.
Nu este cazul. Amplasamentul nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate.

2.8. Opțiuni ale populației

La solicitarea initiatoarei lucrarii de urbanism, CISMAȘ ANDREEA MARIA, a fost întocmit studiul de oportunitate si a fost declansata procedura de informare si consultare a publicului.

Informarea și consultarea publicului în etapa intenției de elaborare a P.U.Z. și R.L.U. aferent a fost efectuată înainte de obținerea avizului de oportunitate. Nu s-au înregistrat observații și/sau sugestii în această etapă de elaborare din partea populației.

În continuare se vor parcurge etapele de informare și consultare a populației conform prevederilor Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism și a Regulamentului Local aprobat în acest sens.

Prin realizarea investiției propuse se va contribui la conturarea fondului construit pentru zona respectiva, în concordanță cu prevederile PUG Arad. Astfel, un teren arabil din extravilan, aflat in continuarea intravilanului existent, va fi valorificat pe termen lung în concordanță cu strategia de dezvoltare a municipiului.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază ca fiind oportună perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona prin realizarea unei locuinte individuale si a constructiilor anexe aferente, în contextul în care această acțiune valorifică pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltării localității.

Totodată se precizează că toate costurile pentru implementarea și realizarea investițiilor necesare în vederea dezvoltării coerente a zonei propusă spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru imobilul identificat prin CF nr. 368725 Arad, suprafața inscrisa in acte corespunde cu suprafata masurata si este de 5.053 mp.

Principalele disfuncționalități. Având în vedere că:

- amplasamentul este poziționat în extravilanul municipiului Arad, tangent cu limita intravilanului existent;
- amplasamentul nu se află sub incidența unor zone de risc natural;
- amplasamentul se află sub incidența zonei de servitute aeronautica civila a Aeroportului Arad;
- zona dispune în imediata vecinătate de dotări tehnico-edilitare – apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale,

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

disfuncționalitățile care vor necesita soluționare se referă la schimbarea destinatiei terenului si introducerea acestuia in intravilan, la realizarea accesului la parcela, la rezolvarea echipării tehnico-edilitare cu privire la apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, inclusiv asigurarea îndeplinirii condițiilor astfel încât realizarea investiției să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

Astfel, prin prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent se urmărește:

- rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale);
- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei şi a legăturii acesteia cu celelalte zone funcţionale din vecinătate;
- reglementarea din punct de vederea urbanistic prin stabilirea retragerilor, indicatorilor urbanistici, înălțimilor maxime admise, aspectului arhitectural a zonei etc;
- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare investiției;
- stabilirea de reglementări privind parcările si spațiile verzi;
- alte reglementari specifice zonei si functiunilor propuse pe amplasament.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform certificatului de urbanism nr. 548/16.04.2026 emis de Primaria Municipiului Arad, prin PUG Arad aprobat, amplasamentul este incadrat in extravilanul localitatii, cu folosinta arabil si nu exista reglementari urbanistice pentru aceasta parcela.

Amplasamentul nu a facut obiectul unei alte documentatii de urbanism aprobate.

Pentru acest amplasament s-a obtinut Avizul de Oportunitate nr. 35/30.06.2026.

Reglementarile urbanistice in vederea autorizarii investitiei sunt stabilite prin prezenta documentatie de urbanism PUZ.

Totodata **amplasamentul figureaza**:

- in zona de servitute aeronautica civila a Aeroportului Arad.

Amplasamentul nu este situat in zona inundabila si nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate.

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la schimbarea de destinatie a amplasamentului, la rezolvarea disfunctionalitatilor privind accesul la parcela, dotarea tehnico-edilitara, reglementarea accesului pe parcela si reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inaltimi maxime etc.).

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea intocmi numai dupa aprobarea documentatiei de urbanism si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul se afla la limita estica a cartierului Sânnicolau Mic, la limita estica a intravilanului existent al mun. Arad. Este incadrat de urmatoarele zone functionale: zona de locuinte individuale si str. Tarafului (la vest), terenuri arabile in extravilan (la nord si est), parcele cu activitati economice si parcele rezidentiale (la sud).

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

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

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

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

3.4. Modernizarea circulației

Momentan, accesul carosabil la incinta nu este reglementat.

Accesul la parcela se va realiza de pe latura vestica de proprietate, din str. Tarafului, prin intermediul unui racord carosabil cu latime de min. 3,50 m.

Accesul carosabil pe parcela va putea fi realizat/pozitionat oriunde pe latimea frontului stradal, in functie de solutia finala de mobilare a incintei stabilita la faza DTAC.

Gabaritele cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118-1/2025 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri, ambulantei si serviciului de salubritate al mun. Arad.

Costul tuturor lucrărilor aferente realizarii accesului pe parcela din str. Tarafului si racordarii la retelele edilitare va fi suportat de catre dezvoltatorul PUZ-ului.

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. nr. 43/1997, republicată, cu modificările și completările ulterioare) și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 303/2016.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementează permisiunile și restricțiile în ceea ce privește posibilitățile de edificare în zona P.U.Z. Aspectele prezentate sintetic în ceea ce urmează vor fi detaliate în RLU aferent.

Principalele funcțiuni propuse ale zonei. În cadrul incintei cu propuneri se identifică o zona functionala:

L – Zona de locuinte individuale cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: locuinte individuale, constructii anexe cu caracter complementar gospodaresc si/sau de agrement (garaje, carport, filigorii, bucatarii de vara, magazii pentru depozitare, spatii tehnice aferente locuintei, sere de mici dimensiuni, piscine si dotari aferente) – max. 35% din suprafata parcelei, cai de acces, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcaje, dotari tehnico-edilitare, spatii verzi amenajate de incinta, imprejmuiri.

Utilizari permise cu conditii: amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori.

Utilizari interzise: constructii pentru activitati de productie, depozitare, logistica, activitati zootehnice, activitati generatoare de riscuri tehnologice sau care prin specificul lor genereaza noxe, fum, miros neadecvat; functiuni incompatibile cu locuirea (ex. activități agricole extensive, balastiere etc.).

Caracteristici ale parcelelor:

Zona de locuinte individuale este reprezentata de o singura parcela (CF nr. 368725 Arad), care ramane in forma actuala. Prin prezenta documentatie nu se propun operatiuni de parcelare.

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

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de construibilitate reprezentata pe plansa 02A – Reglementari urbanistice – Zonificare.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Tarafului: constructiile vor fi amplasate la minim 6 m fata de frontul stradal al parcelei.

Fata de limitele laterale si posterioare de proprietate: constructiile vor fi amplasate la minim 6 m fata de limitele de proprietate.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte.

Pe aceeasi parcela se pot amplasa mai multe construcții cu respectarea prevederilor Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P118-1/2025.

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

Se permite amplasarea in afara zonei de construibilitate a drumurilor de incinta si platformelor carosabile, a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare si a imprejmuirilor incintei propuse spre reglementare, conform prevederilor Codului Civil.

Circulatii si accesuri:

Accesul la parcela se va realiza de pe latura vestica de proprietate, din str. Tarafului, prin intermediul unui racord carosabil cu latime de min. 3,50 m.

Accesul carosabil pe parcela va putea fi realizat/pozitionat oriunde pe latimea frontului stradal, in functie de solutia finala de mobilare a incintei stabilita la faza DTAC.

Gabaritele cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118-1/2025 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri, ambulantei si serviciului de salubritate al mun. Arad.

Stationarea autovehiculelor:

Necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 si HCL Mun. Arad nr. 187/2024 privind numarul minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

Propunerea respecta cerintele stabilite prin HCLM Arad nr. 187/2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, conf. art. 16 Construcții de locuințe unifamiliale.

Pentru construcții se vor respecta următoarele cerințe minime:
- pentru construcțiile cu suprafața desfășurată până la 120 mp: minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;
- pentru construcțiile cu suprafața desfășurată peste 120 mp: minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Inaltimea maxima admisibila a constructiilor:
Hmax cornisa/atic = 12,00 m; Hmax coama = 14,00 m.
Regimul de inaltime a cladirilor: min. P – max. S/D+P+2E

Aspectul exterior al cladirilor: Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Conditii de echipare edilitara: Parcela va fi echipată prin bransare/racordare la retelele publice existente pe str. Tarafului (apa potabila, canalizare menajera, energie electrica, gaze naturale), in concordanta cu solutiile tehnice ce vor fi emise de administratorii retelelor.

Spatii libere si spatii plantate:

Vor fi asigurate spatii verzi amenajate de incinta in suprafata de minim 35% din suprafata parcelei, respectiv min. 1.768,55 mp, conform H.C.L.M. Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

Imprejmuiri:

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

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

POT max = 35,00 %
CUT max = 1,40

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 120.000 MP

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

ZONE FUNCȚIONALE	**SITUAȚIE EXISTENTĂ**		**SITUAȚIE PROPUSĂ**	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	38.775	32,31%	33.722	28,10%
ZONA LOCUINTE URBANE MICI	50.045	41,70%	55.098	45,91%
ZONA PENTRU INVATAMANT EXISTENTA (conf. PUG Mun.Arad)	**4.080**	3,40%	4.080	3,40%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE (DJ 682, str. Tarafului)	27.100	22,59%	27.100	22,59%
TOTAL GENERAL	120.000	100%	120.000	100%

BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 5.053 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	**SITUAȚIE EXISTENTĂ**		**SITUAȚIE PROPUSĂ**	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN - EXISTENT	5.053	100%	0,00	0,00%
Zonă LOCUINTE INDIVIDUALE - PROPUS				
Construcții principale cu functiunea de locuire, constructii anexe cu caracter complementar gospodaresc si/sau de agrement (max. 35% din suprafața parcelei)	0,00	0,00%	1.768,55	35,00%
Zone verzi de incinta (min. 35% din suprafata parcelei)	0,00	0,00%	1.768,55	35,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	1.515,90	30,00%
TOTAL GENERAL	5.053	100%	5.053	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Situatia existenta:

Amplasamentul analizat nu este racordat la retelele tehnico-edilitare existente in zona insa dispune in apropiere, pe str. Tarafului (la vest de amplasament), de retele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale.

Situatia propusa:

1. **Alimentarea cu apa potabila** – se va realiza prin bransament la reteaua de apa potabila a localitatii, aflata la vest de amplasament (str. Tarafului), in concordanta cu solutia tehnica ce va fi emisa de administratorul retelei.
2. **Canalizarea menajera** – se va realiza prin racord la reteaua de canalizare menajera a localitatii, aflata la vest de amplasament (str. Tarafului), in concordanta cu solutia tehnica ce va fi emisa de administratorul retelei.
3. **Canalizarea pluviala** – apele pluviale din incinta vor fi colectate si utilizate pentru irigarea spatiilor verzi din incinta.

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

4. **Alimentarea cu agent termic** – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum pompa de caldura sau prin bransare la reteaua de gaze naturale aflata la vest de amplasament.
5. **Alimentarea cu energie electrica** – va fi asigurata prin bransament la reteaua de energie electrica din zona in concordanta cu solutia tehnica ce va fi stabilita de administratorul retelei.
6. **Alimentarea cu gaze naturale** – va fi asigurata prin bransament la reteaua de distributie a gazelor naturale din zona, in concordanta cu solutia tehnica ce va fi stabilita de administratorul retelei, dupa caz.
7. **Gospodarie comunala** – Deșeurile menajere se vor colecta selectiv, în pubele individuale amplasate în incinta parcelei, într-un spațiu amenajat în acest scop, ușor accesibil din str. Tarafului. Preluarea deșeurilor se va face periodic de către operatorul serviciului public de salubrizare al municipiului Arad, în baza contractului de salubrizare încheiat de proprietar.

Extinderea/montarea reţelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, inclusiv branșamente și racorduri, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.

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

3.7. Protecția mediului

Functiunea propusa prin PUZ – LOCUINTE INDIVIDUALE – nu este poluanta.

Singurele elemente poluante pot proveni de la modul de depozitare a deseurilor menajere si de la eventualele scurgeri de uleiuri sau produse petroliere de la autoturismele parcate in incinta.

Pentru prevenirea acestor poluari accidentale se vor lua masurile corespunzatoare si anume:

- Deseurile menajere vor fi depozitate , în pubele individuale amplasate în incinta parcelei.
- Apele pluviale vor fi colectate si utilizate pentru irigarea spatiilor verzi din incinta.
- Se vor respecta orice alte masuri de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin avizul de mediu.

Poluarea apei și a solului va fi evitată si prin:

- în zonă nu se vor desfășura activități care să genereze deșeuri, noxe sau emisii periculoase pentru sol și apă;
- nu se vor produce emisii de gaze sau substanțe toxice care, în combinație cu precipitațiile, să afecteze calitatea apei sau a solului;
- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice natură în apele de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât acestea să nu blocheze căile de acces și să nu poată fi antrenate de vânt sau ape pluviale;
- deșeurile inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi colectate și evacuate controlat;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse potențial poluante utilizate pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare menajeră a localității, cu respectarea valorilor maxime admise pentru indicatorii de calitate prevăzuți în NTPA-002, aprobat prin H.G. nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Poluarea aerului – fonică sau prin emisii de gaze – se va încadra în limitele legal admise.

În faza de execuţie a investiţiei vor fi transportate volume de material din excavări pentru realizarea fundațiilor și a platformelor de incintă.

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

Emisiile de noxe sunt specifice autoturismelor ce vor circula și parca in incintă. Investiția propusă nu va genera alte emisii de noxe.

Este interzisă utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Nu este cazul.

Nu este cazul. Amplasamentul nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren. Conform studiului geotehnic întocmit pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele uzate menajere vor fi evacuate în sistemul centralizat de canalizare al localității, cu respectarea condițiilor prevăzute de NTPA-002, aprobat prin H.G. nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare.

Depozitarea controlată a deșeurilor. Deșeurile menajere se vor colecta selectiv, în pubele individuale amplasate în incinta parcelei, într-un spațiu amenajat în acest scop, ușor accesibil din str. Tarafului. Preluarea deșeurilor se va face periodic de către operatorul serviciului public de salubrizare al municipiului Arad, în baza contractului de salubrizare încheiat de proprietar. **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi.** Nu este cazul, nu există terenuri degradate în zona studiată sau în vecinătatea acesteia.

Organizarea sistemelor de spații verzi. Pe parcela reglementată se vor amenaja spaţii verzi înierbate, cu plantaţii de arbori, arbuști și plante perene, într-un procent de minim 35,00 %, conform prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022, respectiv min. 1.768,55 mp.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate. Zona nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană. Nu e cazul. Prin propunerea urbanistica care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropic caracteristic unei zone de locuinte individuale, in continuarea fondului construit existent al cartierului Sânnicolau Mic.

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore. Nu este cazul, nu exista.

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin prezenta documentatie nu se propun lucrari de utilitate publica.

Prin prezenta documentatie nu se propun exproprieri.

Toate cheltuielile pentru realizarea investiției vor fi suportate de către dezvoltatorul privat al zonei/initiatorul PUZ ului.

Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului, dacă legea nu dispune altfel.

Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G. Zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta cu functiunile din vecinatate si a Avizului de Oportunitate nr. 35/30.06.2026, prin schimbarea destinatiei terenului din teren arabil in extravilan in teren cu functiunea de locuinte individuale.

Astfel, un teren arabil aflat in continuarea intravilanului existent va fi valorificat si integrat prin realizarea unor constructii in regim de inaltime max. S/D+P+2E cu functiunea de locuinta individuala si anexe gospodaresti, platforme carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale), astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

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

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

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

a) Realizare acces la parcela;
b) Racordare/bransare la utilitati.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

a) Sistematizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
b) Amenajare dotări tehnico-edilitare;
c) Realizare construcții principale cu functiunea de locuire, constructii anexe cu caracter complementar gospodaresc si/sau de agrement si amenajarile aferente, împrejmuire incintă;
d) Amenajare alei și platforme carosabile și pietonale de incintă;
e) Amenajare zone verzi.

Priorități de intervenție. Amenajarea amplasamentului, bransarea/racordarea la retelele edilitare existente si realizarea accesului pe amplasament, care se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.

Realizarea investiției contribuie la dezvoltarea coerentă și la consolidarea fondului construit al Mun. Arad într-o zonă aflată în continuarea intravilanului existent, cu caracter predominant rezidențial.

Datorita pozitiei amplasamentului, caracterului rezidential al vecinatatilor si posibilitatii asigurarii facile a accesului în incinta și a dotarii parcelei cu utilități, nu va exista un impact negativ asupra vecinatatilor.

Aceste aspecte justifica oportunitatea realizarii investitiei solicitate.

După aprobarea în Consiliul Local, prevederile prezentei documentații de urbanism se vor implementa în conformitate cu planul de acțiune aferent PUZ, cu respectarea condițiilor din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 548/16.04.2026 și avizului de oportunitate nr. 35/30.06.2026.

Specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. Andreea TUȚU