



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: danielauraschi@gmail.com

370/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”
REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – “DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE SERVICII/COMERT, DEPOZITARE”
Amplasament:	extravilan, jud. Arad, CF nr. 302169 Arad
Beneficiar:	REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	370/2025
Data elaborării:	Iulie 2025

1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată pentru o zonă din localitate 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. și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Modificarea P.U.Z. aprobat se face prin respectarea aceleiași proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la P.U.Z. inițial.

Documentația are la bază **certificatul de urbanism nr. 2028/16.12.2024 și avizul de oportunitate nr. 29/10.07.2025.**

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ se constituie din imobilul teren care se identifică cu CF nr. 302169 Arad, in suprafata de 6.543 mp. Terenul se afla in extravilan si are categoria de folosinta arabil.

Nu exista inscrieri privitoare la sarcini in extrasul de carte funciara al imobilului.

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l., – este reglementarea din punct de vedere urbanistic, după cum urmează:

- asigurarea accesului la teren, 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;



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: danielauraschi@gmail.com

370/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”
REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

- propunerea infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei;
- repositionarea liniei electrice aeriene LEA 20kV care traverseaza amplasamentul;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

Prin prezenta documentatie se propun operatiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare.

Pe amplasament se vor realiza constructii cu un regim de inaltime maxim P+2E, inaltime la cornisa/atic max. 15 m, care sa adaposteasca functiuni pentru servicii/comert, logistica si/sau depozitare (ex. Peco tiruri, service auto, parcare securizata, cladiri administrative, de prezentare, de paza).

Totodata se va asigura amenajarea accesului in incinta, platforme carosabile si pietonale, dupa caz, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica) astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

Pentru realizarea acestor obiective, se propune relocarea traseului de energie electrica 20 kV existent pe amplasament, la limita sud-vestica a acestuia, conform solutiei tehnice emisa de administratorul retelei.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza extinderea retelelor tehnico-edilitare, dupa caz si amenajarea acceselor in incinta din drumul de legatura dintre DN7 si DJ709. Aceste interventii vor viza exclusiv domeniul public si proprietatea privata a REAL EXPEDITION MANAGEMENT S.R.L.

Prin realizarea investitiei, **zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta propunerile de dezvoltare propuse prin noul PUG al Mun. Arad, aflat in faza de consultare inainte de demararea Etapei VI aferente proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic General Arad**, prin schimbarea destinatiei terenului din teren arabil in extravilan in teren cu **functiunea de activitati economice tertiare propuse.**

1.3. Surse de documentare

- o P.U.G.Arad aprobat prin H.C.L. Arad nr. 588/2023;
- o Certificatul de urbanism nr. **2028/16.12.2024**;
- o Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- o **Avizul de oportunitate nr. 29/10.07.2025**;
- o Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata.

Cadru legislativ:

- o 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.
- o HCL Mun. Arad nr. 187/2024 privind numarul minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului 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

370/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”
REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul se afla in extravilanul mun. Arad, in partea de est a localitatii, adiacent in partea de vest cu drumul de legatura dintre DN7 si SJ709 si in partea de sud cu drumul judetean DJ709.

La vest de amplasament, la o distanta de 400 m se afla intravilanul Arad. In partea de est si nord a amplasamentului se afla mai multe trupuri izolate, printre care si trupul izolat ce contine statia electrica 400 kV Arad.

Amplasamentul se afla in zona de protectie a liniei electrice aeriene LEA 20kV care traverseaza terenul pe directia nord vest-sud est, respectiv 12 m de o parte si de alta a axului liniei electrice.

Amplasamentul se afla partial in zona de protectie sanitara hidrogeologica a conductei de apa Ø 800 mm care genereaza o zona de protectie de min. 10 m fata de generatoarea exterioara a acesteia.

Amplasamentul se afla partial in zona de protectie a bretelei de legatura dintre DJ709 si E68 de 20 m fata de limita asfaltica a carosabilului.

Amplasamentul se afla în culoarul de zbor al Aeroportului Arad.

Amplasamentul se afla intr-o zona propusa spre urbanizare, cu activitati economice teritiare propuse. Este incadrat de urmatoarele zone functionale: terenuri arabile in extravilan (Nord si Est), cai de comunicatie - drumuri (la Sud si Vest).

2.2. Încadrarea în localitate

Zona propusa spre reglementare, in suprafata de 6.543 mp, are urmatoarele vecinatati:

- Nord** – teren arabil in extravilan, proprietate privata - CF nr. 359462 Arad;
- Est** – teren arabil in extravilan, proprietate privata - CF nr. 351933 Arad;
- Sud** – teren arabil in extravilan, proprietate privata - CF nr. 359471 Arad;
- Vest** – drum de legatura dintre DN7 si DJ709;

Zona studiata insumeaza o suprafata de **147.000 mp** si cuprinde urmatoarele vecinatati ale terenului propus spre reglementare:

- Nord** – racordul drumului de legatura dintre DN7 si DJ709 cu DN7;
- Est** – statia electrica 400 kV Arad;
- Sud** – linie de cale ferata;
- Vest** – drumul national DN7.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Forma terenului este neregulata. Acesta prezinta un front la drumul judetean de circa 37 ml si un front la drumul de legatura dintre DN7 si DJ709 de circa 117 ml.

Cotele de nivel in arealul parcelei studiate oscileaza intre 110.30 NMN si 111.00 NMN.

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



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: danielauraschi@gmail.com

370/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCȚIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”

REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

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

Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile.

La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

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 $a_g = 0,20$ g, iar perioada de colț este $T_c = 0,70$ sec, conform figurilor de mai sus.

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

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

- ±0,00 m...-0,30 m – Sol vegetal;
- 0,30 m...-1,60 m – Argilă, maroniu cenușie, vârtoasă;
- 1,60 m...-4,00 m – Argilă, maroniu cărămizie;
- 4,00 m...în jos – Stratul continuă.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive.

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

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.



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

370/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”
REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea $B=1,00$ m și o cotă de fundare $D_f=-2,00$ m este

—

$$p_{conv} = 275,00 \text{ kPa};$$

Pe parcursul cercetărilor s-a ținut cont și de harta geologică a zonei, Normativul NP-074/2014 privind exigențele și metodele cercetărilor geotehnice ale terenurilor de fundare în conformitate cu Eurocod 7 SR EN 1997-2:2007, SR EN ISO 14688-2:2005/C91:2007 și STAS 1242/4-85, STAS 2914-84, NP074/2014, NP112/2014.

2.4. Circulația

Amplasamentul propus spre reglementare are front stradal atât la DJ709 cât și la drumul de legatură dintre DN7 și DJ709, aflate la sud și vest de amplasament.

Chiar dacă amplasamentul se afla adiacent la două cai de comunicație majore (DJ709 și drum de legatură DN7 cu DJ709), accesul în incintă nu este reglementat la acest moment.

Prin prezenta documentație se propune realizarea unui acces carosabil din giratia existentă la limita sudică a amplasamentului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 1 parcelă **cu categoria de folosință arabil, în extravilanul mun. Arad.**

Terenul este liber de construcții.

Amplasamentul este traversat pe direcția nord-vest-sud-est de o linie electrică aeriană LEA 20kV.

Compatibilitatea funcțiilor din zonă este asigurată prin păstrarea funcțiunii în concordanță cu prevederile PUG al Mun. Arad, aflat în faza de consultare Etapa VI.

Încadrarea în zone de risc natural. Conform Anexei 5 aferentă Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea 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 în zona inundabilă, fiind la o distanță de aproximativ 2,5 km est față de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă.
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren.

Încadrarea în zone protejate. Zona propusă spre reglementare:

- nu se afla în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se afla în zona de protecție a vreunui sit arheologic clasificat.

Alte zone de protecție și/sau de risc.

Zona propusă spre reglementare figurează în:

- zona de protecție a liniei electrice aeriene LEA 20kV care traversează terenul pe direcția nord-vest-sud-est, respectiv 12 m de o parte și de alta a axului liniei electrice.
- parțial în zona de protecție sanitară hidrogeologică a conductei de apă Ø 800 mm care generează o zonă de protecție de min. 10 m față de generatoarea exterioară a acesteia.
- parțial în zona de protecție a bretelei de legatură dintre DJ709 și E68 de 20 m față de limita asfaltică a carosabilului.



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

370/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCȚIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”
REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

- zona de servitute aeronautică a Aeroportului Arad.

Existenta unor riscuri tehnologice:

În zona studiată nu există obiective ce prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare existente în zona însă dispune în apropiere de rețele de apă, canalizare, energie electrică în sistem centralizat.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Pe amplasament nu există construcții. Flora regăsită pe amplasament este constituită din vegetație spontană joasă comună și caracteristică climei din zonă.

Propunerea urbanistică care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui la închegarea fondului construit din zonă, încadrându-se în specificul funcțional al zonei, conform PUG Arad în curs de elaborare, etapa VI.

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

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

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

La solicitarea beneficiarului investiției, REAL EXPEDITION MANAGEMENT S.R.L., a fost întocmit studiul de oportunitate în baza căruia s-a obținut avizul de oportunitate nr. 29/10.07.2025.

Informarea și consultarea publicului în etapa intenției de elaborare a P.U.Z. și R.L.U. aferentă 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 și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului Local aprobat în acest sens.

Prin realizarea investiției propuse se va contribui la conturarea fondului construit pentru zona respectivă, în concordanță cu prevederile PUG Arad în curs de elaborare, etapa VI. Astfel, un teren viran din apropierea intravilanului localității va fi valorificat pe termen lung în concordanță cu strategia de dezvoltare a municipiului.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază că fiind oportună perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona prin realizarea unor clădiri destinate serviciilor/comertului, logisticii și/sau depozitarii, în contextul în care această acțiune valorifică pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltării localității.



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: danielauraschi@gmail.com

370/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”
REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

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. 302169 Arad, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte, respectiv 6.543 mp.

În urma studiului de oportunitate întocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. 29/10.07.2025, ale cărui condiții se vor respecta întocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Principalele disfuncționalități. Având în vedere că:

- amplasamentul este poziționat în extravilanul aflat în dezvoltare a municipiului Arad;
- amplasamentul nu se află sub incidența unor zone de risc natural;
- amplasamentul se află sub incidența unor zone de protecție care impun anumite restricții;
- zona dispune în imediata vecinătate de dotări tehnico-edilitare – apă, canalizare, energie electrică,

disfuncționalitățile care vor necesita soluționare se referă la instituirea restricțiilor ca urmare a zonelor de protecție, la realizarea accesului la amplasament, la rezolvarea echipării tehnico-edilitare cu privire la apă, canalizare, energie electrică, inclusiv asigurarea îndeplinirii condițiilor astfel încât realizarea investiției să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

Totodata, se propune reglementarea rețelelor electrice existente pe amplasament (LEA 20 kV , LES 20kV si LES 6 kV) si repositionarea acestora perimetral limitei de proprietate, conform studiului de solutie nr. L.1190/2025 realizat de catre Retele Electrice Romania S.A.

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

- introducerea terenului în intravilanul mun. Arad;
- rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară (apă, canalizare, energie electrică);
- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- reglementarea din punct de vedere 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 condițiilor de parcelare;
- stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi;
- alte reglementari specifice zonei si functiunilor propuse pe amplasament.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **certificatului de urbanism nr. 2028/16.12.2024** emis de Primaria Municipiului Arad, prin PUG Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 502/2018, amplasamentul este



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: danielauraschi@gmail.com

370/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”
REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

incadrat in extravilanul localitatii si nu exista reglementari urbanistice pentru zona vizata de investitie.

Conform PUG al Mun. Arad, aflat in faza de consultare Etapa VI, terenul se afla intr-o zona propusa spre urbanizare, cu functiunea de activitati economice tertiare propuse.

Reglementarile urbanistice in vederea autorizarii investitiei vor fi stabilite prin documentatia de urbanism PUZ care se va elabora.

Reglementările urbanistice pentru amplasamentul în suprafață totală de 6.543 mp, vor fi stabilite prin prezenta documentație de urbanism.

Amplasamentul se află parțial în zona de siguranță și de protecție a drumului județean DJ709, si a drumului de legatura dintre DN7 si DJ 709, respectiv de 20m fata de limita carosabila.

Amplasamentul figurează în zona de siguranta si protectie a LEA 20 KV (12 m de o parte si de alta a axului stalpului electric).

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.), rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară, instituirea zonelor de protecție, reglementarea accesului în zona propusă spre reglementare și a circulațiilor în incintă.

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea intocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul nu este situat în zonă inundabilă și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate, conform PUG în vigoare.

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.

3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul propus spre reglementare are front stradal atat la DJ709 cat si la drumul de legatura dintre DN7 si DJ709, aflate la sud si vest de amplasament.

Accesul propus se va realiza din intersectia existenta dintre drumul județean DJ 709 și breteaua de legătură dintre drumul județean DJ 709 și drumul national DN 7 de la km 0+900 al drumului județean, traversand parcela cu CF nr. 359471 Arad, aflata in proprietatea Municipiului Arad si care reprezinta culoar de expropriere pentru proiectul Reabilitare si extindere a sistemului de alimentare cu apa si apa uzata Gradiste Est.

Accesul propus cu intersectie in „T” din intersectia giratorie existenta, cu intrare si iesire stânga/dreapta, constau in principal in urmatoarele:

- accesul va fi racordat la marginea părții carosabile existente prin curbe arc de cerc cu rază de R=12.00 m



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: danielauraschi@gmail.com

370/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCȚIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”

REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

- amenajarea accesului la terenul studiat, având banda de circulație pentru acces și cea de ieșire cu lățimea de 5,50 m, sensurile de circulație fiind separate de o insulă tip picătura delimitată cu bordură ridicată.
- reamplasarea indicatoarelor rutiere și refacerea marcajelor rutiere, afectate de lucrările rutiere proiectate, pe cheltuiela beneficiarului;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația din intersecția giratoerie prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 / 2024, asigurând prioritate pentru traficul de pe intersecția giratorie.

Gabaritele cailor de circulație din incinta vor respecta prevederile Normativului P118-1/2025 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Apele pluviale de partea carosabilă a drumului de legătură, respectiv, de pe lărgirea acestuia, se va face prin panta transversală a părții carosabile de 2.5 %, spre șanțul care se afla pe marginea drumului.

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Parcaje. Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 și HCL Mun. Arad nr. 187/2024 privind numărul minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Propunerea respectă cerințele stabilite prin HCLM Arad nr.187/2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare.

Pentru construcții se vor respecta următoarele cerințe minime:

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.

Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, 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 %.

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 %.

Servicii manufacturiere:

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

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.

și/sau,



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: danielauraschi@gmail.com

370/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCȚIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”

REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

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.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

În incinta obiectivului studiat se propune contruirea a unei hale cu funcțiune servicii/comert și depozitare P+1E, pentru care vor fi prevăzute 13 locuri de parcare pentru autoturisme precum și un nr. de 4 parcuri pentru autocamioane.

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 zonă funcțională:

IS – Zona servicii/comert și depozitare cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: construcții pentru servicii - comert, depozitare, logistica, stație distribuție carburanți, service auto, parcare securizată, clădiri administrative, de prezentare, de paza – max. 50% din suprafața parcelei, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcuri, inclusiv amenajări tehnico-edilitare, spații verzi amenajate de incintă, împrejurimi.

Utilizări permise cu condiții: amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori, cu respectarea zonelor de protecție și de siguranță a liniei electrice LEA 20kV și a drumului DN7 și DJ709.

Utilizări interzise: construcții pentru activități de producție grea, zootehnice, generatoare de riscuri tehnologice, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat; construcții de învățământ, construcții pentru sport și agrement.

Caracteristici ale parcelelor:

Prin prezenta documentație nu se propun operațiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare.

Amplasarea clădirilor față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare și unele față de altele pe aceeași parcelă:

Amplasarea clădirilor pe parcelă se va realiza în concordanță cu zona de constructibilitate reprezentată pe planșa 02 A – Reglementări urbanistice – Zonificare.

Regimul de aliniere față de frontul stradal – drum de legătură dintre DN7 și DJ709 (limita sud-vestică): clădirile pentru comert/servicii, depozitare și/sau logistica, birouri administrative, construcții conexe și alte clădiri cu funcțiuni admise vor fi amplasate la minim 12,50 m de la frontul stradal, retragere generată de zona de protecție a drumului de legătură dintre DN7 și DJ709 (20 m de la partea carosabilă).

Făță de limita nord-vestică de proprietate (limita cu CF nr. 359462 Arad) clădirile pentru comert/ servicii, depozitare și/sau logistica, birouri administrative, construcții conexe și alte



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: danielauraschi@gmail.com

370/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCȚIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”

REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

cladiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la minim H/2 din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3,00 m fata de limita de proprietate.

Fata de limita nord-estica de proprietate (limita cu CF nr. 351933 Arad) cladirile pentru comert/ servicii, depozitare si/sau logistica, birouri administrative, constructii conexe si alte cladiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la minim H/2 din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3,00 m fata de limita de proprietate.

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

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

Circulatii si accesuri:

Amplasamentul propus spre reglementare are front stradal atat la DJ709 cat si la drumul de legatura dintre DN7 si DJ709, aflate la sud si vest de amplasament.

Accesul propus se va realiza din intersectia existenta dintre drumul județean DJ 709 și breteaua de legătură dintre drumul județean DJ 709 și drumul national DN 7 de la km 0+900 al drumului județean, traversand parcela cu CF nr. 359471 Arad, aflata in proprietatea Municipiului Arad si care reprezinta culoar de expropriere pentru proiectul Reabilitare si extindere a sistemului de alimentare cu apa si apa uzata Gradiste Est.

Accesul propus cu intersectie in „T” din intersectia giratorie existenta, cu intrare si iesire stânga/dreapta, constau in principal in urmatoarele:

- accesul va fi racordat la marginea părții carosabile existente prin curbe arc de cerc cu rază de R=12.00 m
- amenajarea accesului la terenul studiat, având banda de circulație pentru acces si cea de iesire cu lățimea de 5,50 m, sensurile de circulație fiind separate de o insulă tip picătura delimitată cu bordură ridicată.
- reamplasarea indicatoarelor rutiere și refacerea marcajelor rutiere, afectate de lucrările rutiere proiectate, pe cheltuiala beneficiarului;
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația din intersectia giratorie prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 / 2024, asigurând prioritate pentru traficul de pe intersectia giratorie.

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

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

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.

Pentru construcții se vor respecta următoarele cerințe minime:

Comert en-detail:



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: danielauraschi@gmail.com

370/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCȚIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”

REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

- 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.

Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, 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 %.

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 %.

Servicii manufacturiere:

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

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.

si/sau,

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.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

În incinta obiectivului studiat se propune contruirea a unei hale cu funcțiune servicii/comert și depozitare P+1E, pentru care vor fi prevăzute 13 locuri de parcare pentru autoturisme precum și un nr. de 4 parcuri pentru autocamioane.

Inaltimea maxima admisibila a constructiilor:

Hmax constructii = **15,00 m.**

Regimul de inaltime a cladirilor: max. P+2E

Aspectul exterior al cladirilor: Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.



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: danielauraschi@gmail.com

370/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”
REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

Conditii de echipare edilitara: Parcela se va echipa cu apa potabila, canalizare menajera si energie electrica.

Spatii libere si spatii plantate:

Pe parcela propusa spre reglementare se vor amenaja zone verzi in suprafata de **minim 20% din suprafata parcelei**, respectiv min. 1.309 mp.

Imprejmuiri:

Imprejmuiri la frontul stradal –transparent sau opac, Hmax. = 2,00 m. Imprejmuiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m.

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

POT max = 50,00 %

CUT max = 1,50

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 147.000 mp				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN PROPUS PRIN PUG ARAD IN CURS DE ELABORARE ETAPA VI - PLANSA REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE CA ZONA PENTRU ACTIVITATI ECONOMICE TERTIARE PROPUS CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ	94.136	4.04%	87.593	59.59%
RESTRUCTURAREA ZONELORE FUNCTIONALE EXISTENTE IN ZONE PENTRU ACTIVITATI TERTIARE PROPUS PRIN PUG ARAD IN CURS DE ELABORARE ETAPA VI - PLANSA REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE - CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ	1.051	0.71%	1.051	0.71%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	34.501	23.47%	34.501	23.47%
CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA	4.641	3.16%	4.641	3.16%
ZONA PENTRU ACTIVITATI ECONOMICE TERTIARE	1.079	0.73%	1.079	0.73%
ZONA PENTRU RETELE TEHNICO-EDILITARE SI CONSTRUCTII AFERENTE	11.592	7.89%	11.592	7.89%



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: danielauraschi@gmail.com

370/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”
REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

ZONA CU FUNCTIUNE SERVICII/COMERT, DEPOZITARE - PROPOS	0	0.00%	6.543	0.00%
TOTAL GENERAL	147.000	100%	147.000	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 6.543 mp

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN PROPOS PRIN PUG ARAD IN CURS DE ELABORARE ETAPA VI - PLANSA REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE CA ZONA PENTRU ACTIVITATI ECONOMICE TERTIARE PROPOS CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORARE PUZ	6.543	100%	0	0.00%
Constructii cu destinatia servicii/comert, depozitare (max. 50% din suprafata parcelei)	0.00	0.00%	3.271	50,00%
Platforme carosabile si pietonale de incinta, parcare, inclusiv amenajari tehnico-edilitare, accesuri pe proprietate	0.00	0.00%	1.963	30,00%
Zone verzi de incinta (min.20%)	0.00	0.00%	1.309	20,00%
TOTAL GENERAL	6.543	100%	6.543	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Situatia existenta:

Amplasamentul analizat nu este racordat la retelele tehnico-edilitare existente in zona insa dispune in apropiere de retele de apa, canalizare, energie electrica in sistem centralizat.

Situatia propusa:

- Alimentarea cu apa potabila** – se va realiza prin bransament la rețeaua de apa potabila a localitatii, in concordanta cu solutia tehnica ve va fi emisa de administratorul rețelei.
- Canalizarea menajera** – apele uzate provenind de la grupurile sanitare vor fi dirijate gravitațional spre un bazin vidanjabil de stocare care va respecta normele de igienă și sănătatea populației. Din acest bazin apa uzata se va extrage periodic de către societăți comerciale specializate si autorizate. După extinderea si implementarea canalizării menajere in zona, incinta se va racorda obligatoriu la rețeaua de canalizare menajera din zona, in termen de maxim 1 an.
- Canalizarea pluviala** – apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi colectate intr-un bazin de retentie ape pluviale, care vor fi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi si/sau vor fi deversate in canalele aflate in vecinatatea amplasamentului. Apele pluviale provenite de pe acoperisul cladirilor



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: danielauraschi@gmail.com

370/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”

REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

propușe sunt considerate ape conventional curate și vor fi dirijate înspre spațiile verzi din incintă.

4. **Alimentarea cu agent termic** – energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluții locale precum aeroterme electrice, pompa de caldura.
5. **Alimentarea cu energie electrică** – va fi asigurată prin bransament la rețeaua de energie electrică din zonă în concordanță cu soluția tehnică ce va fi stabilită de administratorul rețelei.
6. **Sistemul de iluminat public** – nu e cazul.
7. **Alimentarea cu gaze naturale** – nu este cazul.
8. **Gospodărie comună** – se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al municipiului Arad. În cazul rezultării unor deseuri speciale în urma activității specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deseuri.

Extinderea/montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, inclusiv bransamente și racorduri, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

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

3.7. Protecția mediului

Funcțiunea propusă prin PUZ – DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE SERVICII/COMERT, DEPOZITARE – nu este poluantă.

Singurele elemente poluante pot proveni de la modul de depozitare a deșeurilor menajere și de la eventualele scurgeri de uleiuri sau produse petroliere de la autoturismele parcate în incintă.

Pentru prevenirea acestor poluări accidentale se vor lua măsurile corespunzătoare și anume:

- Deseurile menajere vor fi depozitate pe platformele gospodărești betonate, cu racord la apă și împrejmuire.
- Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incintă, considerate ape potențial impurificate cu hidrocarburi, înainte de a fi deversate în sistemul centralizat de colectare și evacuare propus, vor fi trecute prin separatoare de namol și hidrocarburi cu filtru coalescent SH, apoi după preepurarea din SH vor fi colectate într-un bazin de retenție ape pluviale, care vor fi utilizate pentru irigarea spațiilor verzi.
- Se vor respecta orice alte măsuri de protecție a mediului solicitate de APM Arad prin avizul de mediu.

Poluarea apei și a solului va fi evitată și prin:

- în zonă nu se vor desfășura activități în urma cărora să rezulte deșeuri, noxe sau emisii periculoase pentru sol și apă;
- nu se vor crea emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita, în combinație cu precipitațiile, calitatea apei sau a solului;



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: danielauraschi@gmail.com

370/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCȚIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”

REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor deversa în rețeaua de canalizare a localității și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în apele de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;

- apele pluviale provenite de pe platformele carosabile de incintă vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere iar apoi vor fi deversate gravitațional într-un bazin de retenție propus pe amplasament; acestea se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 001 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;

- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de ape pluviale;

- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor de construire;

- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

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

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

Emisiile de noxe sunt specifice autoturismelor ce vor circula și parca în 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.

Zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

Conform studiului geotehnic efectuat pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea. Încadrarea geotehnică conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru construcții – NP 074/2014 – risc geotehnic moderat, categoria geotehnică 2.

Epurarea și preepurarea apelor uzate. Apele uzate din clădirile propuse se vor deversa în rețeaua publică de canalizare menajera a localității și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată.

Depozitarea controlată a deșeurilor. Deșeurile menajere, ambalajele și deșeurile rezultate din procesul tehnologic vor fi colectate în saci menajeri și vor fi preluate de operatori economici specializați, cu utilaje adecvate, în baza unor contracte de colaborare.

Depozitarea deșeurilor reciclabile se va realiza pe platforme gospodărești, dotate cu containere EU de 1,10 mc sau pubele de 120 L. Se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, metal – și vor fi predate operatorului de servicii publice de salubritate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi. Nu este cazul, nu există terenuri degradate în zona studiată sau în vecinătatea acesteia.



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: danielauraschi@gmail.com

370/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”
REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

Organizarea sistemelor de spații verzi. Pe parcela propusa spre reglementare se vor amenaja zone verzi in suprafata de **minim 20% din suprafata parcelei**, respectiv min. 1.309 mp.

În spațiul dedicat zonelor verzi sunt admise dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană, elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi.

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 antropoc caracteristic unei zone de prestari servicii/comert, activitati economice si birouri propuse in condordanta cu prevederile PUG in vigoare pentru aceasta zona.

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore. In zona de protectie a drumului national DN7 si a drumului judetean DJ 709 nu se vor amplasa constructii la o distanta mai mica de 20 m fata de limita partii carosabile.

Disfuncționalitățile existente din punct de vedere tehnico-edilidar se vor rezolva prin reglementarea rețelelor electrice existente pe amplasament (LEA 20kV, LES 20 KV si LES 6 kV) conform studiului de solutie realizat de catre Retele Electrice Romania S.A. si extinderea rețelelor de apă si canalizare existente in zona.

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin prezenta documentatie nu se propun exproprii.

Prin prezenta documentatie nu sunt propuse lucrari de utilitate publica.

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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații 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 propunerile de dezvoltare propuse prin noul PUG al Mun. Arad, aflat in faza de consultare inainte de demararea Etapei VI aferente proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic General Arad, prin schimbarea destinatiei terenului din teren arabil in extravilan in teren cu **functiunea servicii/comert, depozitare.**

Astfel, un teren viran va fi valorificat si integrat prin realizarea unor constructii in regim de inaltime max. P+2E care sa adaposteasca functiuni pentru servicii/comert, logistica si depozitare – hale pentru servicii in domeniul auto, pentru comert, pentru depozitare si logistica, cladiri administrative, de prezentare, de paza, platforme carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica) 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: danielauraschi@gmail.com

370/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII / COMERT, DEPOZITARE”
REAL EXPEDITION MANAGEMENT s.r.l.

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.

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Extinderea/bransamentul/racordul la rețelele tehnico-edilitare;

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Amenajare acces în incinta din intersecția existentă dintre drumul județean DJ 709 și breteaua de legătură dintre drumul județean DJ 709 și drumul național DN 7 de la km 0+900 al drumului județean.
- b) Reglementarea rețelelor electrice existente pe amplasament prin devierea acestora perimetral incintei și realizarea acestora în subteran, conform studiu de soluție realizat de către Rețele Electrice România S.A.
- c) Sistematizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- d) Amenajare dotări tehnico-edilitare;
- e) Realizare clădiri pentru servicii, comerț, depozitare și/sau logistică;
- f) Amenajare alei și platforme carosabile și pietonale de incintă;
- g) Amenajare zone verzi.

Priorități de intervenție. Amenajarea amplasamentului, extinderea infrastructurii edilitare și a accesurilor pe amplasament se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restricții. Realizarea investiției contribuie la încheierea fondului construit al Mun. Arad într-o zonă cu potențial de dezvoltare. Zona propusă spre reglementare se va dezvolta în concordanță cu propunerile de dezvoltare propuse prin noul PUG al Mun. Arad, aflat în faza de consultare înainte de demararea Etapei VI aferente proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic General Arad, prin schimbarea destinației terenului din teren arabil în extravilan în teren cu funcțiunea servicii/comerț, depozitare.

Totodată, bugetul local al municipiului va beneficia de venituri suplimentare datorită activităților economice care se vor desfășura pe amplasament, pe lângă taxe și impozite pe clădiri.

Atractivitatea și oportunitatea se confirmă și prin buna legătură de care beneficiază amplasamentul cu arterele de circulație, spațiile verzi și zonele de servicii din proximitate.

Datorită poziției și orientării amplasamentului, zonelor funcționale înconjurătoare, posibilitatea asigurării facile a acceselor în incintă și a dotării acestora cu utilități, nu va exista un impact negativ asupra vecinătăților.

Aceste aspecte justifică oportunitatea realizării investiției 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. 2028/16.12.2024 și avizul de oportunitate nr. 29/10.07.2025.

Specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. DORIANA BALOGH

Întocmit,
arh. ANDREEA TUȚU