- VOLUMUL 1 -

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR

S.C. AGROVENA S.R.L.

FOAIE DE GARDĂ

Titlul lucrării:	”PUZ ȘI RLU – ZONĂ COMERȚ, SERVICII, LOGISTICĂ, DEPOZITARE CEREALE”
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Beneficiar:	S.C. AGROVENA S.R.L.
Amplasament:	Jud. Arad, Municipiul Arad, C.F. nr. 368549, 348676 Arad
Proiectant general:	S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. Timișoara, str. Norma, nr. 4, jud. Timiș Telefon: 0757 916 351
Număr contract/proiect:	213 / 2026

OCTOMBRIE 2026

COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general:	S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L
Proiectant arhitectură:	arh. Feier Raul
Coordonator RUR:	urb. Ionasiu Adrian

NOTĂ: Această documentaţie este proprietatea S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. şi poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul pentru care a fost furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată, întrebuinţată, parţial sau integral, direct sau indirect, în alt scop fără permisiunea prealabilă a societăţii acordată legal în scris.

BORDEROU DE PIESE SCRISE ŞI DESENATE

FOAIE DE CAPĂT
COLECTIV DE ELABORARE
BORDEROU DE PIESE SCRISE ŞI DESENATE

A. PARTE SCRISĂ:

01. MEMORIU GENERAL
02. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
03. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.
04. AVIZE, ACORDURI ȘI ACTE ADMINISTRATIVE (anexă)

B. PARTE DESENATĂ:

ARHITECTURĂ:

U01 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG
U02 PLANURI SECTORIALE CU SITUAȚIA EXISTENTĂ, CU EVIDENȚIEREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR
U03 PLAN CU REGLEMENTĂRI URBANISTICE
U04 PROPUNERI DE MOBILARE URBANISTICĂ A ZONEI STUDIATE
U05 PLANUL PRIVIND CIRCULAȚIA JURIDICĂ A TERENURILOR ȘI OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Întocmit,
arh. Feier Raul

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării:** ” PUZ ȘI RLU – ZONĂ COMERȚ, SERVICII, LOGISTICĂ, DEPOZITARE CEREALE”
- **Beneficiar:** S.C. AGROVENA S.R.L.
- **Proiectantul general:** S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L
  TIMIȘOARA, STR. NORMA, NR. 4, JUD. TIMIȘ
  TELEFON: 0757 916 351
- **Proiectant de specialitate:** Ionasiu Adrian
- **Data elaborării** OCTOMBRIE 2026

1.2. OBIECTUL PUZ

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentaţie de urbanism a fost realizată în urma solicitării beneficiarului S.C. AGROVENA S.R.L., în calitate de proprietar al terenurilor, conform extraselor C.F. nr. 368549 și 348676 Arad, atașate la prezenta documentație, și ca inițiator al prezentei solicitări, care dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării unei ZONE DE COMERȚ, SERVICII, LOGISTICĂ ȘI DEPOZITARE CEREALE. Terenurile au o suprafață totală de 20.009,00 mp conform extraselor C.F.

Elaborarea acestei documentații are la bază Certificatul de Urbanism nr. 494 din 02.04.2026, eliberat de către Municipiul Arad, județul Arad. Conform art. 582 alin. (4) din Legea nr. 169/2026, certificatele de urbanism emise anterior intrării în vigoare a Codului își păstrează valabilitatea. Prezenta documentație a fost actualizată în conformitate cu prevederile Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor (Legea nr. 169/2026).

Prin această documentație este propusă reglementarea și dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a terenurilor din intravilanul Municipiului Arad, având categoria de folosință pășune, cuprinse în zona de industrie, în zonă de comerț, servicii, logistică și depozitare cereale. Totodată, documentația stabilește condițiile de amplasare a construcțiilor, accesul din strada Socrate și modul de echipare tehnico-edilitară a incintei.

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentații se află în proprietatea S.C. AGROVENA S.R.L., sunt situate în Municipiul Arad, județ Arad și au o suprafață totală de 20.009,00 mp, conform extraselor C.F. nr. 368549 (S = 10.000 mp) și 348676 (S = 10.009 mp) Arad, atașate la prezenta documentație.

Aceste terenuri sunt prevăzute a fi organizate într-o singură zonă funcțională, ce va deservi activități de comerț, servicii, logistică și depozitare cereale, împărțită în două subzone:

Z1 – ZONA DE SERVICII
SZSCL – SUBZONA DE SERVICII, COMERȚ, LOGISTICĂ, DEPOZITARE CEREALE
SZsv – SUBZONA SPAȚIU VERDE

Z1 – ZONA DE SERVICII: va cuprinde servicii, comerț, logistică și depozitare cereale, pe întreaga suprafață a zonei reglementate (S = 20.009,00 mp), formată din imobilele C.F. nr. 368549 și 348676 Arad, pentru care se propun următorii indici urbanistici:

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

Notă privind calculul P.O.T.: la calculul procentului de ocupare a terenului (P.O.T.) se iau în considerare exclusiv suprafețele ocupate la sol de construcții (amprenta la sol a clădirilor). Platformele betonate, parcările, drumurile și aleile carosabile și pietonale din incintă, platformele gospodărești și trotuarele nu intră în calculul P.O.T.

C.U.T. max propus = 2,0
H. max. = 30,00 m
Spații verzi = min. 20%
D+P+3E+M

Se propune reglementarea unei zone de comerț, servicii, logistică și depozitare cereale, cu amenajările aferente, în vederea autorizării lucrărilor de construire pentru:

- Construcții pentru servicii, comerț, logistică și depozitare cereale (hale de depozitare, silozuri și celule de stocare a cerealelor, spații administrative și birouri):
- Regim maxim de înălțime D+P+3E+M, H max = 30 m;
- Împrejmuire perimetrală; mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 7,00m;
- Amenajarea accesului;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodăreșști și amenajări tehnico-edilitare;
- Împrejmuire.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂŢII PENTRU ZONA STUDIATĂ

ZONA STUDIATĂ cuprinde terenuri situate în Zona Industrială Nord a Municipiului Arad, cu următoarele vecinătăți:

- În Nord – parcela cu nr. cad. 368548;
- În Vest – strada Socrate (drum betonat, C.F. nr. 347488, 347799 Arad), iar dincolo de aceasta parcelele cu C.F. nr. 352086, 352087, 352089 Arad, reglementate prin HCLM Arad nr. 58/2005 – PUZ „Zonă industrială Nord Municipiul Arad – Extindere";
- În Est – parcelele cu nr. cad. 368550, 368551, 368552 și 348681;
- În Sud – parcela cu nr. cad. 348677.

Pe lângă vecinătăți, zona studiată cuprinde linia electrică aeriană LEA 110 kV, amplasată de-a lungul limitei estice a zonei reglementate, cu zona de protecție și siguranță de 18,50 m din axul liniei, precum și drumul de piatră cu nr. cad. 368527 și strada cu nr. cad. 348668, 347776, care se racordează la strada Socrate în partea de nord-vest.

ZONA REGLEMENTATĂ cuprinde terenurile beneficiarului S.C. AGROVENA S.R.L., situate în intravilanul Municipiului Arad, având categoria de folosință pășune, cu o suprafață totală de 20.009,00 mp, conform extraselor C.F. nr. 368549 și 348676 Arad. Terenul are o formă aproximativ dreptunghiulară, cu frontul de cca. 154 m la strada Socrate (latura vestică) și adâncimea de cca. 130 m.

Zona reglementată face parte din intravilanul Municipiului Arad, fiind inclusă în Zona Industrială Nord, reglementată prin P.U.Z. aprobat prin HCLMA nr. 405/2025 – „Dezvoltare zonă industrie nepoluantă, depozitare, prestări servicii și platformă logistică".

Terenul reglementat beneficiază de acces direct din strada Socrate, drum betonat situat la vest, care asigură legătura cu rețeaua stradală a Zonei Industriale Nord și cu drumul european E68, situat la sud de amplasament.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

STUDII ȘI PROIECTE ELABORATE ANTERIOR

Zona reglementată face parte din intravilanul Municipiului Arad, fiind inclusă în Zona Industrială Nord.

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Arad
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996, în măsura în care prevederile acestuia nu contravin Legii nr. 169/2026;

- Noul Plan Urbanistic General Arad, disponibil pe site-ul Primăriei Arad
- P.U.Z. „Dezvoltare zonă industrie nepoluantă, depozitare, prestări servicii și platformă logistică” – Zona Industrială Nord, aprobat prin HCLMA nr. 405/2025.

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

- Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățiile locale ale Municipiului Arad cu privire la elementele de temă.
- Ridicare topografică, întocmită de S.C. GIS-SURVEY S.R.L., recepționată de O.C.P.I. Arad prin procesul-verbal de recepție nr. 1669 din 07.07.2026;

PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

- La elaborarea documentației s-au respectat prevederile următoarelor documente:
- Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor (CATUC), publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 661 din 10.08.2026, în vigoare de la 25.08.2026;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordin nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Normele, procedurile și ordinele de aplicare emise în baza Legii nr. 169/2026;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, în măsura în care prevederile acesteia nu au fost abrogate prin Legea nr. 169/2026;
- alte documente relevante.
- RGU
- CODUL CIVIL
- RLU

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona reglementată face parte din intravilanul Municipiului Arad, fiind situată în partea de nord a municipiului, în Zona Industrială Nord, cu acces din strada Socrate.

Zona studiată face parte din zone de unități industriale, de servicii și depozitare, destinație stabilită prin planuri de urbanism aprobate (P.U.Z. aprobat prin HCLMA nr. 405/2025), fiind situată în apropierea drumului european E68.

DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Zona reglementată a cunoscut o dezvoltare deosebită în ultimii ani, fiind inclusă în Zona Industrială Nord a Municipiului Arad.

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Zona reglementată cuprinde terenuri aflate în intravilan, neconstruite, cu categoria de folosință pășune, situate într-o zonă destinată prin documentațiile de urbanism aprobate activităților industriale, de depozitare și servicii. Tendința este de ocupare a terenurilor libere cu funcțiuni de SERVICII, COMERȚ, DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ, favorizată de poziția în Zona Industrială Nord și de accesibilitatea către drumul european E68.

POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Zona studiată se află într-o deosebită dezvoltare din punct de vedere economic și social, iar acest fapt este preconizat a continua și în viitorul apropiat. Această dezvoltare atrage după sine și creșterea cererii pentru servicii, comerț, logistică și depozitare, inclusiv pentru capacități de depozitare a cerealelor, în legătură cu potențialul agricol al zonei Aradului.

Din acest punct de vedere, reglementările prezentului PUZ se integrează în prespectivele de dezvoltare ale Municipiului Arad.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Zona reglementată face parte din intravilanul Municipiului Arad, fiind inclusă în Zona Industrială Nord, conform P.U.Z. aprobat prin HCLMA nr. 405/2025.

Pentru terenurile din zona reglementată s-au efectuat ridicări topografice, pe baza cărora s-au întocmit documentațiile pentru înregistrarea proprietăților în Cartea funciară, realizându-se publicitatea imobiliară, potrivit Legii nr. 7/1996 a cadastrului.

Studiile topografice cuprind planurile topografice cu amplasamentele reperelor, listele cu repere din sistemul de referinţă naţional, raportarea datelor topografice făcându-se la sistemul de referinţă – STEREO 1970 – Marea Neagră.

Studiile topografice au fost efectuate de către S.C. GIS-SURVEY S.R.L., ing. Sturza Alexandru, și recepționate de O.C.P.I. Arad prin procesul-verbal de recepție nr. 1669 din 07.07.2026 (cerere nr. 90835/25.06.2026). Cotele terenului variază între cca.

107,19 m și 108,20 m, terenul fiind relativ plan, cu diferențe de nivel de cca. 1,00 m; acesta nu prezintă disfuncționalități.

Terenurile reglementate, identificate prin C.F. nr. 368549 și 348676 Arad, în suprafață de 20.009,00 mp, se învecinează la:

- Nord – parcela cu nr. cad. 368548;
- Est – parcelele cu nr. cad. 368550, 368551, 368552 și 348681;
- Sud – parcela cu nr. cad. 348677;
- Vest – strada Socrate (C.F. nr. 347488, 347799 Arad), iar dincolo de aceasta parcelele cu C.F. nr. 352086, 352087, 352089 Arad.

RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA / VECINĂTĂȚI

Parcelele ce se doresc a fi reglementate, identificate prin nr. C.F. 368549 și 348676 Arad, sunt amplasate în intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad, au formă aproximativ dreptunghiulară, sunt alăturate pe direcția nord – sud și sunt situate în partea de nord a orașului, în Zona Industrială Nord, cu front la strada Socrate.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

RELIEFUL - Relieful este dominat de zona sudică de câmpie a Mureşului, subdiviziunea Câmpiei vestice a Aradului, parte din Depresiunea Panonică, sub forma unui un con aluvial al Mureşului, cu aspect vălurit şi declivităţi slab accentuate ale terenului dar, relativ dese şi predominanţa depozitelor loessoide recente, fragmentate de vechile cursuri sau meandre părăsite ale Mureşului şi formată din câmpuri joase şi întinse cu aspect insular şi altitudini de 120-90m de la est la vest, în zona de contact cu câmpia Peregului având 104m.

Conform ridicărilor topografice, suprafaţa terenului este relativ plată, având diferenţe de nivel nesemnificative. Acesta nu prezintă potențial de alunecare.

REȚEA HIDROGRAFICĂ - Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureş, cu panta de 0,3‰ şi un debit mediu multianual de cca. 170 m³/s. Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie-iunie) – 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) – 13% din volumul mediu anual. Cel mai mare debit a fost înregistrat în 1970 de cca 2.320m³/s. În timpul apelor mari şi al viiturilor, aceste volume de apă transportate sunt importante. Debitul mediu zilnic minim este de 21m³/s, iar cel maxim de 41m³/s în perioadele de vegetaţie (iunie-august). Mărimea bazinului de recepţie al Mureşului în zona Aradului permite regimul de compensare al apelor.

Debitul mediu multianual privind cantitatea de aluviuni în suspensie este de 95kg/s, iar cel de aluviuni neglijabil.

Din punct de vedere hidrografic, amplasamentul aparține bazinului hidrografic Mureș (cod cadastral IV-1.000.00.00.00.00); corpul de apă de suprafață este ROR.W4.1._B11 Mureș, sector Arad – România/Ungaria (categoria CAPM, tipologie RO11a), iar corpurile de apă subterană sunt ROMU20 – Conul Mureșului (freatic) și ROMU22 – Conul Mureșului (de medie adâncime). Pe amplasament nu au fost identificate perimetre de protecție sanitară sau hidrogeologică ale surselor de alimentare cu apă, iar zona nu se suprapune peste arii naturale protejate.

Clima este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influenţe ale climatului mediteranean şi oceanic , cu ierni relativ blânde şi cu veri călduroase şi nu prea secetoase. Lanţul Carpaţilor îl adăposteşte împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

CLIMA - Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă : -1°C, în ianuarie;
- Media lunară maximă : +20°C ... +21°C, în iulie-august;
- Temperatura minimă absolută : -35,3°C;
- Temperatura maximă absolută : +40,0°C;
- Temperatura medie anuală : +10,9°C.

b) Precipitaţii:

- Media lunară maximă : 70–80 mm, în iulie;
- Media anuală : 631 mm;
- Cantitatea maximă în 24 h : 100 mm.

c) Regimul eolian:

- frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic (vânt dominant din vest – 15%), cu viteze medii de 3 ... 4 m/s.

d) Adâncimea de îngheț:

- 0,70 ... 0,80 m, conform STAS 6054-77.

e) Seismicitatea zonei:

- conform Normativului P100-1/2013, municipiul Arad se încadrează într-o zonă seismică cu valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare ag = 0,20g (IMR = 100 ani) și perioada de control (colț) Tc = 0,7 s.

FAUNA ȘI FLORA - Fauna spontană este reprezentată de exemplare de importanță cinegetică : iepurele sălbatic, porcul mistreț, vulpea, șoarecele de câmp, hârciogul și de păsări ca: prepelița, fazanul.

Flora: nu există specii rare, ocrotite, ameninţate cu dispariţia, arii protejate sau ecosisteme specific ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

Vegetația este specifică zonei de stepă. Dintre ierburi întâlnim: spinul vântului, colilia, iar dintre arbuști: măcesul, porumbarul, dar și exemplare rare cum ar fi păpucul doamnei, stânjenelul, căpșunica, șerparița ș.a.

CONDIȚII GEOTEHNICE - Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se află într-o zonă de câmpie joasă, cu suprafața relativ plană, aparținând Bazinului Panonic, cu depozite cuaternare reprezentate prin formațiuni aluvionare și loessoide. Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

În general, suprafaţa morfologică constă din forme de relief nediferenţiate, cu văi puţin adânci, meandre, albii părăsite, terase îngropate, acoperite cu o crustă subţire de sol vegetal şi umpluturi recente de sistematizare verticală.

RISCURI NATURALE - În conformitate cu normativul geotehnic NP 074/2022, încadrarea estimată a viitoarelor construcţii din punct de vedere al categoriei geotehnice și al riscului geotehnic este următoarea:

Factori de influenţă	Încadrarea	Puncte
Condiţii de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuismente	1
Clasificarea construcţiei după Categoria de importanţă.	Normală	3
Vecinătăţi	Risc moderat	3
Zona seismica	Zonă seismică: valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare ag = 0,20g şi perioada de control (colţ) Tc = 0,7 s, conform normativului P100-1/2013.	2
PUNCTAJ TOTAL		12

Conform Normativului NP 074/2022, punctajul estimat de 10 puncte aferent celor 4 factori, la care se adaugă 2 puncte corespunzătoare zonei seismice de calcul a amplasamentului, conduce la un total de 12 puncte; lucrarea se încadrează în „categoria geotehnică 2”, cu „risc geotehnic moderat”.

2.4. CIRCULAȚIA

ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

În zona studiată, accesul se realizează din strada Socrate, drum betonat situat la vestul zonei reglementate, care face parte din trama stradală a Zonei Industriale Nord și asigură legătura cu drumul european E68, aflat la sud de amplasament.

CAPACITĂŢI DE TRANSPORT, GREUTĂŢI ÎN FLUENŢA CIRCULAŢIEI

Strada Socrate și străzile Zonei Industriale Nord permit circulația autovehiculelor de transport marfă, cu respectarea O.G. nr. 43/1997 republicată și a HCLM Arad nr. 303/2016 privind accesul vehiculelor cu tonaj mare.

LINIA ELECTRICĂ AERIANĂ EXISTENTĂ ÎN ZONA STUDIATĂ

De-a lungul limitei estice a zonei reglementate este amplasată linia electrică aeriană LEA 110 kV, orientată aproximativ nord – sud, pentru care se instituie zona de protecție și siguranță de 18,50 m din axul liniei. Zona de protecție afectează o fâșie de cca. 18,50 m lățime de-a lungul limitei estice a terenului, în care nu se vor amplasa construcții, aceasta urmând a fi amenajată ca spațiu verde, conform planșei U03.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În prezent, terenurile propuse pentru reglementare sunt libere de construcții și au categoria de folosință pășune, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară. Prin documentațiile de urbanism aprobate (P.U.Z. aprobat prin HCLMA nr. 405/2025), terenurile sunt cuprinse în zona Z3 – zonă de industrie, conform planșei U02 – Planuri sectoriale cu situația existentă. Funcțiunile propuse se încadrează în caracteristicile funcționale ale Zonei Industriale Nord.
Parcelele învecinate (nr. cad. 368548, 368550, 368551, 368552, 348681 și 348677) sunt cuprinse, de asemenea, în zona de industrie; în vecinătatea imediată a zonei reglementate nu se află funcțiuni de locuire. La fazele ulterioare de proiectare (D.T.A.C.), fiecare obiectiv va face dovada respectării limitelor legale de zgomot și de emisii de pulberi (Legea nr. 121/2019, SR 10000, O.M.S. nr. 119/2014, STAS 12574/1987), iar spațiile verzi vor fi configurate prioritar perimetral, cu rol de protecție.

RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

În prezent terenurile propuse pentru reglementare au categoria de folosință pășune și sunt libere de construcții.

În contextul în care zona reglementată și vecinătățile acesteia sunt cuprinse în zona de industrie a Municipiului Arad, funcțiunile propuse – comerț, servicii, logistică și depozitare cereale – sunt compatibile și complementare cu funcțiunile existente și propuse în zonă.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

Terenul studiat este în prezent neechipat din punct de vedere edilitar; în interiorul amplasamentului nu există rețele sau branșamente pentru utilități publice. Sursele potențiale de racordare pentru investiția propusă sunt rețelele publice din Zona Industrială Nord, aflate în administrarea operatorilor de utilități competenți, punctele de racord urmând a fi stabilite prin avizele acestora:

- *ALIMENTARE CU APĂ – rețeaua publică de alimentare cu apă a municipiului Arad, aflată în administrarea Compania de Apă Arad S.A.;*
- *CANALIZARE MENAJERĂ – rețeaua publică de canalizare menajeră a municipiului Arad, aflată în administrarea Compania de Apă Arad S.A.;*
- *ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ – rețelele de distribuție a energiei electrice din zonă; de-a lungul limitei estice a zonei reglementate există linia electrică aeriană LEA 110 kV, cu zona de protecție și siguranță de 18,50 m din axul liniei;*
- *CANALIZARE PLUVIALĂ – nu există sisteme de colectare sau evacuare a apelor meteorice în interiorul amplasamentului; evacuarea apelor pluviale se realizează natural, prin infiltrare în sol și scurgere de suprafață.*

Din punct de vedere hidroedilitar, coordonatorul zonei este Administrația Națională „Apele Române” – Administrația Bazinală de Apă Mureș, prin Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

RELATIA CADRULUI NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

În zona studiată, parcelele învecinate sunt în mare parte libere de construcții sau ocupate de unități industriale și de depozitare, cu regim de înălțime redus.

Zona reglementată are în prezent categoria de folosință pășune în intravilan și este acoperită de vegetație spontană. Se va asigura un balans optim între suprafața ocupată de construcții și suprafața rezervată spațiului verde (minim 20%), conform funcțiunilor propuse.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

În privința riscurilor naturale și antropice, în zona studiată acestea sunt în principal scăzute datorită specificului zonei, respectiv industrial.

În decursul timpului zona studiată a fost, de regulă, ferită de calimități naturale majore, cum ar fi inundații, alunecări de teren, viituri, cutremure de grad ridicat, astfel riscurile naturale sunt scăzute.

În ce privesc ricurile antropice, acestea sunt, de asemena destul de scăzute, iar principalul risc poate fi considerat poluarea din surse casnice și transport. Totuși, în localitate sunt implementate politicile publice pentru reducerea poluării în vederea reducerii la minimum a oricăror riscuri de afectare a mediului înconjurător.

MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Atât sistemul căilor de comunicații cât și categoriile echipării edilitare nu prezintă riscuri pentru zonă.

DISFUNCȚIONALITĂȚI, PUNCTE TARI ȘI OPORTUNITĂȚI (conform planșei U02 Planuri sectoriale cu situația existentă, cu evidențierea disfuncționalităților)

Disfuncționalități:

- zona reglementată este afectată, de-a lungul limitei estice, de linia electrică aeriană LEA 110 kV, care prin zona de protecție și siguranță de 18,50 m din axul liniei micșorează zona de implantare a viitoarelor construcții;
- terenul este în prezent neechipat edilitar, fiind necesare branșamente și racorduri la rețelele publice din zonă;
- terenul nu dispune în prezent de un acces carosabil amenajat din strada Socrate.

Puncte tari:

- terenul reglementat beneficiază de acces direct din strada Socrate, drum betonat care face parte din trama stradală a Zonei Industriale Nord;
- zona este cuprinsă în zona de industrie a municipiului, funcțiunea propusă fiind compatibilă cu vecinătățile;
- zona reglementată este formată din două terenuri alăturate, care împreună formează o incintă compactă, de formă regulată.

Oportunități:

- zona reglementată, având rețele de utilități în Zona Industrială Nord, se poate racorda la acestea;
- prin reglementările propuse se valorifică un teren liber din intravilan, cu funcțiuni de servicii, comerț, logistică și depozitare cereale, corelate cu potențialul agricol al zonei; fâșia afectată de zona de protecție a LEA 110 kV se valorifică prin amenajarea de spații verzi.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

În zona reglementată nu se regăsesc valori de patrimoniu ce necesită protecție.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Realizarea acestei documentații a fost dispusă la cererea beneficiarului S.C. AGROVENA S.R.L., proprietar al zonei reglementate. Prin realizarea documentației este propusă reglementarea și dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a terenurilor din intravilan, având categoria de folosință pășune, în zonă de comerț, servicii, logistică și depozitare cereale. Totodată, documentația stabilește condițiile de acces din strada Socrate și de echipare tehnico-edilitară a incintei.

Pentru întregul teren cuprins în prezentul PUZ s-au obținut următoarele acte administrative:

a) Certificatul de urbanism nr. 494 din 02.04.2026 emis de Primăria Municipiului Arad;
b) **Aviz de oportunitate** nr. 28 din 20.05.2026 emis de Primăria Municipiului Arad;

Conform prevederilor legale proiectul a fost supus procedurii de consultare a populației conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010, după cum urmează:

- Etapa 1 – pregătitoare (anunțarea intenției de elaborare): perioada 29.04.2026 – 08.05.2026; nu au fost formulate observații (Raport nr. ad. 33764, 37109/A5 din 14.05.2026);
- Etapa a 2-a – consultarea asupra propunerilor preliminare: se desfășoară pe baza prezentei documentații.

Primăria Municipiului Arad, ca autoritate locală, are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației s-a realizat prin anunțuri publice, consultarea în diferite faze de elaborare și dezbatere publică.

AVIZE, ACORDURI ȘI ACTE ADMINISTRATIVE OBȚINUTE – NUMĂR DE ÎNREGISTRARE ȘI CONDIȚII

Pentru prezenta documentație au fost obținute, până la această etapă, următoarele acte administrative, ale căror condiții au fost preluate în reglementările P.U.Z. și R.L.U.:

1. Certificatul de urbanism nr. 494 din 02.04.2026, emis de Primăria Municipiului Arad, în vederea elaborării P.U.Z. și R.L.U. pentru zonă de comerț, servicii, logistică și depozitare cereale.
2. Avizul de oportunitate nr. 28 din 20.05.2026, emis de Primăria Municipiului Arad (cerere nr. 33764/14.04.2026, completări nr. 37109/23.04.2026), în urma analizării studiului de oportunitate în ședința C.T.A.T.U. din 21.04.2026. Condiții:

- indicatori urbanistici: P.O.T. maxim = 60,00%, C.U.T. maxim = 2, spații verzi minim 20% din suprafața fiecărei parcele, regim maxim de înălțime D+P+3E+M, H maxim = 30,00 m; regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele obținute conform C.U. nr. 494 din 02.04.2026;
- accesul auto/pietonal în incinta reglementată se va realiza din strada Socrate, aflată la vest de incintă; caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice;
- parcările necesare se vor realiza conform specificului funcțiunilor, fără afectarea domeniului public, cu respectarea Regulamentului aprobat prin HCLM Arad nr. 187 din 28.03.2024;
- realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.;
- spațiile verzi vor respecta Legea nr. 24/2007 și Regulamentul aprobat prin HCLM Arad nr. 572 din 26.10.2022;
- accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta O.G. nr. 43/1997 republicată și HCLM Arad nr. 303/2016.
- acorduri/avize specifice: cele specificate prin Certificatul de urbanism nr. 494 din 02.04.2026 și Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației în Municipiul Arad.

3. Raportul informării și consultării publicului – Etapa 1 (pregătitoare), nr. ad. 33764, 37109/A5 din 14.05.2026, emis de Primăria Municipiului Arad – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente: anunțul a fost publicat în perioada 29.04.2026 – 08.05.2026, iar panoul a fost amplasat pe parcelă în data de 29.04.2026; documentația nu a fost consultată de nicio persoană și nu au fost înregistrate sesizări. Celelalte avize și acorduri solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 494 din 02.04.2026 urmează a fi obținute, împreună cu Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației, după finalizarea etapei a 2-a de informare și consultare a publicului; condițiile impuse prin acestea vor fi preluate în reglementările P.U.Z. și R.L.U.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

TOPOGRAFIA - Pentru terenurile în cauză s-a efectuat ridicarea topografică, pe baza căreia s-a întocmit documentaţia pentru înregistrarea proprietăţilor în Cartea funciară, realizându-se publicitatea imobiliară, potrivit Legii nr. 7/1996 a cadastrului.

Studiile topografice cuprind planurile topografice cu amplasamentele reperelor, listele cu repere din sistemul de referinţă naţional, raportarea datelor topografice făcându-se la sistemul de referinţă – STEREO 1970 – Marea Neagră.

Studiile topografice au fost efectuate de către S.C. GIS-SURVEY S.R.L., ing. Sturza Alexandru, și recepționate de O.C.P.I. Arad prin procesul-verbal de recepție nr. 1669 din 07.07.2026 (cerere nr. 90835/25.06.2026). Cotele terenului variază între cca. 107,19 m și 108,20 m, terenul fiind relativ plan, cu diferențe de nivel de cca. 1,00 m; acesta nu prezintă disfuncționalități.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform P.U.G. al Municipiului Arad, terenul din zona reglementată se află în intravilanul municipiului, în zona de unități industriale și de depozitare, fiind reglementat prin P.U.Z. aprobat prin HCLMA nr. 405/2025 (zona Z3) – „Dezvoltare zonă industrie nepoluantă, depozitare, prestări servicii și platformă logistică” (Zona Industrială Nord), conform planșei U01 – Plan de încadrare în PUG. Funcțiunea propusă prin această documentație – comerț, servicii, logistică și depozitare cereale – este compatibilă cu destinația stabilită și se încadrează în viziunea de dezvoltare a Municipiului Arad.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În zona studiată nu sunt multe construcții.

În privința riscurilor naturale și antropice, în zona studiată acestea sunt în principal scăzute datorită specificului zonei, respectiv industrial.

În decursul timpului zona studiată a fost, de regulă, ferită de calimități naturale majore, cum ar fi inundații, alunecări de teren, viituri, cutremure de grad ridicat, astfel riscurile naturale sunt scăzute.

În ce privesc ricurile antropice, acestea sunt, de asemena destul de scăzute, iar principalul risc poate fi considerat poluarea din surse casnice și transport. Totuși, în localitate sunt implrementate politicile publice pentru reducerea poluării în vederea reducerii la minimum a oricăror riscuri de afectare a mediului înconjurător.

Atât sistemul căilor de comunicații cât și categoriile echipării edilitare nu prezintă riscuri pentru zonă.

În zona studiată nu se regăsesc valori de patrimoniu ce necesită protecție.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

În zona studiată, accesul se realizează din strada Socrate, drum betonat situat la vestul zonei reglementate, care face parte din trama stradală a Zonei Industriale Nord și asigură legătura cu drumul european E68, aflat la sud de amplasament.

Accesul auto și pietonal în incintă se va realiza din strada Socrate, situată la vestul zonei reglementate, printr-un acces carosabil amenajat pe frontul stradal, conform planșelor U03 și U04. Racordarea accesului la strada Socrate se va realiza cu raze de racordare care să permită virajul autovehiculelor de transport marfă, soluția tehnică urmând a se stabili la faza D.T.A.C., cu avizul administratorului drumului.

În interiorul incintei se vor amenaja drumuri și platforme carosabile cu lățimea minimă de 7,00 m, care vor asigura circulația autovehiculelor de transport cereale, accesul la construcțiile propuse și la silozuri, precum și accesul autospecialelor de intervenție. Locurile de parcare pentru autoturisme și pentru autovehiculele de transport se vor amenaja exclusiv în incintă, conform planșei U04 – Propuneri de mobilare urbanistică a zonei studiate.

CĂI DE COMUNICAȚIE PUBLICE

Prin prezentul P.U.Z. nu se propun străzi noi și nu se rezervă terenuri pentru lărgirea căilor de comunicație publice; zona reglementată se deservește integral din strada Socrate existentă.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

S-a studiat o zonă în context mai larg, nu doar parcelele proprietate privată care sunt reglementate prin această documentație, cuprinzând parcelele învecinate din Zona Industrială Nord și strada Socrate, conform planșelor U02 – U05.

Conform cerințelor beneficiarului, pe terenurile supuse reglementărilor se dorește realizarea unei zone de servicii, împărțită în două subzone cu funcțiuni diferite:

Z1 – ZONA DE SERVICII

SZSCL – SUBZONA DE SERVICII, COMERȚ, LOGISTICĂ, DEPOZITARE CEREALE

SZsv – SUBZONA SPAȚIU VERDE

BILANȚ TERITORIAL				
ZONE FUNCȚIONALE	**EXISTENT**		**PROPUS**	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată	20009,00	100,00%	20009,00	100,00%
Z1 - ZONA DE SERVICII	**0,00**	**0,00%**	**20009,00**	**100,00%**
SZSCL – SUBZONA DE SERVICII, COMERȚ, LOGISTICĂ, DEPOZITARE CEREALE	0,00	0,00%	16007,20	80,00% din Z1
SZsv – SUBZONA SPAȚIU VERDE	0,00	0,00%	4001,80	20,00% din Z1

Z1 – ZONA DE SERVICII: va cuprinde servicii, comerț, logistică și depozitare cereale, pe întreaga suprafață a zonei reglementate (S = 20.009,00 mp), formată din imobilele C.F. nr. 368549 și 348676 Arad, pentru care se propun următorii indici urbanistici:

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

Notă privind calculul P.O.T.: la calculul procentului de ocupare a terenului (P.O.T.) se iau în considerare exclusiv suprafețele ocupate la sol de construcții (amprenta la sol a clădirilor). Platformele betonate, parcările, drumurile și aleile carosabile și pietonale din incintă, platformele gospodărești și trotuarele nu intră în calculul P.O.T.

C.U.T. max propus = 2,0
H. max. = 30,00 m
Spații verzi = min. 20%
D+P+3E+M

Se propune reglementarea unei zone de comerț, servicii, logistică și depozitare cereale, cu amenajările aferente, în vederea autorizării lucrărilor de construire pentru:

- Construcții pentru servicii, comerț, logistică și depozitare cereale (hale de depozitare, silozuri și celule de stocare a cerealelor, spații administrative și birouri):
- Regim maxim de înălțime D+P+3E+M, H max = 30 m;
- Împrejmuire perimetrală; mijloace de publicitate iluminate și neiluminate;
- Sistematizarea verticală a terenurilor;
- Platforme carosabile cu locuri de parcare;
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție de min. 7,00m;
- Amenajarea accesului;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodăreșști și amenajări tehnico-edilitare;
- Împrejmuire.

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate platforme carosabile, parcaje la sol, spații verzi și alei pietonale. Conform planșei U04 – Propuneri de mobilare urbanistică a zonei studiate, mobilarea orientativă a incintei cuprinde o hală de depozitare și servicii în partea de nord a zonei de implantare, două silozuri pentru depozitarea cerealelor în partea de sud, platforme de manevră pentru autovehiculele de transport, parcaje pentru autoturisme și spații verzi perimetrale.

Construcțiile se vor amplasa în interiorul zonei de implantare (limita construibilă)

figurate pe planșa U03, cu respectarea următoarelor retrageri minime: față de aliniamentul la strada Socrate (limita vestică) – 10,00 m; față de limitele laterale nordică și sudică – minim H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m; față de limita estică – 18,50 m, corespunzător zonei de protecție și siguranță a LEA 110 kV.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

LOCURI DE PARCARE

Locurile de parcare se vor asigura exclusiv în incinta fiecărei parcele, în afara domeniului public, în conformitate cu Regulamentul pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28.03.2024, după cum urmează:

- construcții industriale, de producție și depozitare (art. 18): 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri; suplimentar, câte 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia;
- birouri fără acces public (art. 6): 1 loc de parcare la 100 mp suprafață construită desfășurată, plus un spor de 10%; birouri cu acces public: 1 loc de parcare la 50 mp suprafață construită desfășurată, plus un spor de 30%;
- spații comerciale (art. 8): 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare (minimum 2 locuri); magazine specializate cu frecvență redusă de clienți: 1 loc la 60 mp suprafață de vânzare (minimum 2 locuri);
- servicii (art. 8): 1 loc de parcare la 60 mp suprafață construită desfășurată, plus locuri pentru personal (1 loc la 15 angajați, minimum 1 loc), plus un spor de 20%; servicii manufacturiere: 1 loc la 50 mp suprafață construită desfășurată, plus un spor de 20%;
- comerț și servicii de mari dimensiuni – supermarket, hipermarket, showroom, centre de servicii (art. 8): 1 loc de parcare la 35 mp suprafață construită desfășurată, plus locuri pentru personal (1 loc la 15 angajați, minimum 1 loc); minimum 25% din locuri vor fi amenajate la subsol, demisol, parter sau în structuri separate acoperite;
- alimentație publică (art. 8): 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, plus locuri pentru personal (1 loc la 15 angajați, minimum 1 loc), plus un spor de 20%;
- clădiri cu funcțiuni mixte (art. 19): locurile de parcare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, în raport cu suprafața aferentă acesteia;
- persoane cu dizabilități (art. 20): pentru parcajele cu mai mult de 10 locuri se vor rezerva locuri pentru persoane cu dizabilități – minimum 1 loc până la 20 de locuri, crescător până la 6 locuri pentru 200 de locuri, plus câte 1 loc pentru fiecare 100 de locuri suplimentare; dimensiunea locului: 3,70 x 5,40 m;
- biciclete, motorete, motociclete și trotinete (art. 21): locuri suplimentare reprezentând minimum 25% din totalul locurilor de parcare pentru autoturisme,

amplasate de preferință în apropierea intrărilor; dimensiunea unui loc, inclusiv spațiul de manevră: 60 x 250 cm;

- calculul se raportează la suprafața construită desfășurată (art. 3), rotunjirea făcându-se matematic; în cazul în care legislația specifică în vigoare conduce la un număr mai mare de locuri, se aplică valoarea mai mare (art. 27);
- în situația în care locurile nu se pot asigura pe aceeași parcelă, acestea se pot amplasa pe o altă parcelă situată la maximum 150 m pe un traseu pietonal posibil, în condițiile art. 26 din Regulament.

Conform **HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad se vor respecta următoarele cerințe:

Construcții industriale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții comerciale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții de depozitare:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții administrative:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare)

SZsv – SUBZONA SPAȚIU VERDE: cuprinde spațiile verzi amenajate ale incintei, în suprafață minimă de 4.001,80 mp (20,00% din zona reglementată), amplasate în principal în fâșia de protecție a LEA 110 kV de la limita estică, în fâșia de retragere față de strada Socrate și perimetral. Pe această subzonă se pot realiza amenajări neconstructive, plantații, alei, mobilier urban și rețele edilitare subterane; nu se admit construcții, cu excepția celor aferente echipării edilitare.

- spațiile verzi se vor realiza cu respectarea Legii nr. 24/2007 și a Regulamentului aprobat prin HCLM Arad nr. 572 din 26.10.2022;
- în zona de protecție a LEA 110 kV se vor planta numai specii de talie joasă (gazon, arbuști) și nu se vor amplasa construcții sau depozite de materiale.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Rețelele edilitare propuse sunt prezentate orientativ, având rolul de a demonstra posibilitatea de echipare edilitară a amplasamentului. Soluțiile finale de traseu, dimensionare și execuție vor fi stabilite în fazele ulterioare de proiectare (D.T.A.C. / P.Th.), pe baza studiilor de specialitate și a avizelor emise de operatorii de rețele. Rețelele edilitare se vor realiza în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice.

Branșamentele și racordurile incintei la rețelele publice se vor realiza din strada Socrate, prin grija și pe cheltuiala beneficiarului.

ALIMENTARE CU APĂ

Sursa de apă este sistemul centralizat de alimentare cu apă al municipiului Arad, în administrarea Compania de Apă Arad S.A. Alimentarea cu apă potabilă a incintei se va realiza printr-un branșament contorizat propus, amplasat la limita incintei, în baza avizului operatorului.

Distribuția apei în interiorul incintei se va face printr-o rețea de conducte subterane din polietilenă de înaltă densitate PEHD, montată îngropat sub adâncimea de îngheț, pe pat de nisip, de preferat în zona verde. Materialele utilizate în contact cu apa potabilă vor respecta Ordinul MS nr. 275/2012. Apa este necesară în scop igienico-sanitar și menajer și pentru nevoi gospodărești.

Necesarul și cerința de apă se vor calcula la faza D.T.A.C., conform SR 1343-1/2006 și STAS 1478-90, în funcție de numărul de angajați și de specificul activităților desfășurate.

Necesarul de apă pentru întreținerea zonelor verzi poate fi asigurat din apele pluviale stocate în bazinul de retenție, acestea încadrându-se din punct de vedere al încărcării cu poluanți conform NTPA 001/2005.

STINGERE INCENDIU

Rețeaua de distribuție a apei pentru incendiu, dacă este cazul, va fi realizată din țeavă de polietilenă de înaltă densitate PEID, dimensionată conform P118/2-2013, cu hidranți de incendiu exteriori conform Normativului NP 133-2013, cu piesele de legătură și construcțiile anexe necesare bunei funcționări și exploatări.

Necesitatea hidranților interiori și/sau exteriori și a sprinklerelor, precum și eventualele gospodării de incendiu individuale (rezervor de stocare a rezervei intangibile și stație de pompare) se vor stabili în detaliu pentru fiecare construcție în parte, în funcție de scenariul de securitate la incendiu, la faza DTAC + PTh, cu respectarea Normativelor P118/2-2013 și P118/3-2015.

APELE UZATE MENAJERE

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin intermediul unei rețele de canalizare menajeră de incintă, amplasată subteran, cu descărcare în rețeaua publică de canalizare din zonă, printr-un racord de canalizare propus. Traseele rețelelor sunt prezentate orientativ, soluțiile tehnice finale urmând să fie stabilite în faza următoare de proiectare, în baza soluției tehnice emise de operatorul local Compania de Apă Arad S.A.

Debitele de ape uzate menajere se vor stabili la faza D.T.A.C. (Qu = Qs, conform SR 1846-1/2006). Apele evacuate se vor încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005.

Rețeaua de canalizare menajeră se va realiza din conducte din PVC montate subteran, pe pat de nisip, la pante de scurgere care vor asigura viteza minimă de autocurățire. În zona carosabilă căminele de vizitare se vor realiza din beton prefabricat conform STAS 2448-73, prevăzute cu capace carosabile conform STAS 2308-81.

Dacă vor exista ape uzate tehnologice aferente activităților propuse a se desfășura în incintă, se vor propune metode și soluții de epurare/preepurare pentru fiecare tip de apă uzată și poluanții pe care îi conține, la faza DTAC + PTh, astfel încât apele evacuate să respecte NTPA 002/2005.

În cazul în care, din considerente de cote, descărcarea gravitațională în rețeaua publică nu este posibilă, evacuarea se va realiza printr-o stație de pompare ape uzate menajere (SPM) de tip cheson din beton armat, amplasată în incintă, cu conductă de refulare din polietilenă de înaltă densitate, montată subteran, cu respectarea debitului și regimului de presiune impuse de operatorul rețelei.

Până la realizarea racordului la rețeaua publică de canalizare, apele uzate menajere pot fi colectate temporar în bazine vidanjabile etanșe, dimensionate corespunzător și amplasate în incinta reglementată.

APELE PLUVIALE

Apele meteorice provenite de pe suprafețele construite și carosabile vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare pluvială de incintă și dirijate către un bazin de retenție, dimensionat pentru preluarea debitelor generate de precipitațiile torențiale și limitarea debitului evacuat către emisar / rețeaua publică. Dimensionarea finală se va realiza în etapa D.T.A.C./P.Th., pe baza studiului hidrologic și a avizelor operatorului de apă-canal.

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4, urmând să fie deversate în bazinul de retenție, după caz, și utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi.

Apele pluviale de pe suprafața platformelor, parcajelor și drumurilor din incintă vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și preluate de rețeaua de cămine și conducte din PVC tip SN4, vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi și epurate pentru a respecta NTPA 001/2005, după care vor fi înmagazinate în bazinul de retenție și utilizate la irigarea spațiilor verzi din incintă.

Conductele de canalizare pluvială se vor monta îngropat, sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, pe pat de nisip.

Colectoarele pluviale propuse se vor monta subteran.

Montarea conductelor de canalizare pluvială din incinte se va face la o distanță de cel puțin 3,00 m față de fundațiile clădirilor.

Căminele pluviale din zonele carosabile se vor executa din beton armat STAS 2448-73, prevăzute cu capace carosabile STAS 2308-81, iar cele din zonele necarosabile se pot executa din beton sau din polietilenă, după caz.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ – Alimentarea cu energie electrică a incintei se va realiza prin racord la rețeaua de distribuție existentă în zonă, cu realizarea, dacă este cazul, a unui post de transformare propriu, amplasat în incintă. Energia electrică va fi distribuită către consumatori prin rețele subterane de joasă tensiune. Soluțiile tehnice definitive vor fi stabilite în urma obținerii avizului de amplasament / ATR emis de operatorul de distribuție. Se va respecta zona de protecție și siguranță a LEA 110 kV existente (18,50 m din axul liniei); eventuala deviere sau îngropare a acesteia se va realiza numai cu acordul operatorului de rețea, pe cheltuiala beneficiarului.

TELECOMUNICAȚII – Se va dota zona prin extinderea subterană a rețelelor de telecomunicații existente în zonă.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE - Zona studiată nu prezintă, în general, riscuri majore pentru poluarea mediului înconjurător. Principalele surse potențiale de poluare sunt traficul rutier, activitățile de manipulare a cerealelor (emisii de pulberi) și apele uzate menajere.

Pentru combaterea poluării din sursele casnice, cum ar fi apa menajeră, gunoiul menajer se vor interprinde următoarele măsuri sunt:

- Sursele de apa menajeră vor fi colectate în canalizarea localitații Arad.
- Gunoiul menajer va fi preluat în mod regulat de firme specializate și se va face o colectare selectiva a deșeurilor
- Se vor promova măsuri de limitare și combatere a oricăror activității de a afecta mediul înconjurător (utilizarea rațională a apei menajere, a curentului, colectarea selctivă a deșeurilor, păstrarea curățeniei în spațiile publice etc.)
- Instalațiile de recepție, precurățire, uscare și transport al cerealelor vor fi prevăzute cu sisteme de captare și filtrare a prafului, astfel încât concentrațiile de pulberi la limita incintei să se încadreze în prevederile STAS 12574/1987.

Pentru combaterea poluării având ca sursă traficului rutier se vor aplica măsuri de monitorizare a calității aerului și a circulației rutiere.

PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE - Zona studiată nu prezintă riscuri naturale majore**,** în decursul timpului a fost, de regulă, ferită de calimități naturale majore, cum ar fi inundații, alunecări de teren, viituri, cutremure de grad ridicat. Terenul are stabilitate asigurată și nu este cuprins ân zona inundabila a unui curs de apă.

EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZATE - Apele pluviale de pe drumurile și platformele carosabile vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi, dimensionate corespunzător, după care vor fi evacuate în bazinul de retenție. Apele uzate tehnologice, dacă vor exista, vor fi preepurate local până la încadrarea în NTPA 002/2005. Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nu afectează schema directoare de amenajare și management a bazinului hidrografic Mureș.

DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR - Colectarea și depozitarea deșeurilor menajare se vor realiza într-un mod controlat, utilizând europubele conform prevederilor locale stabilite împreună cu firma de salubritate.

Gunoiul menajer va fi colectat periodic de catre o firma specializată contractată special pentru acest serviciu, urmând ca acesta să fie transporta în locuri special amenajate.

RECUPEREAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI - În zona studiată nu se regăsesc terenuri degradate.

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI - Conform **HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad se vor respecta următoarele cerințe:

Construcții industriale:
- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții comerciale:
- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții de depozitare:
- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții administrative:
- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare)

PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Terenul studiat nu se află aria cu potențial arheologic.

REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARCEA URBANĂ

Zonele afectate de construcții și edilitare vor fi aduse la starea inițială.

VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR DUPĂ CAZ

Zona studiată nu prezintă potențial balnear sau turistic și nici nu este inclusă intr-o zonă de interes istoric, cultural sau peisagistic.

ELIMINAREA DISFUCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

Prin amenajarea accesului din strada Socrate, a circulațiilor de incintă și a branșamentelor la rețelele publice, precum și prin respectarea zonei de protecție a LEA 110 kV, se elimină disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Prin reglementările propuse se asigură accesul la incinta reglementată din strada Socrate existentă, precum și toate utilitățile necesare pentru buna funcționare a investiției.

Conform planșei U05 – Planul privind circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică, bilanțul proprietății asupra terenurilor din zona reglementată (S = 20.009,00 mp) este următorul:

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice: existent 20.009,00 mp (100,00%), propus 20.009,00 mp (100,00%);
- terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public: existent 0,00 mp (0,00%), propus 0,00 mp (0,00%).

Prin prezenta documentație nu se propun treceri de terenuri în domeniul public. Amenajarea accesului din strada Socrate și branșamentele/racordurile la rețelele edilitare publice se realizează prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.

4. CONCLUZII – MĂSURI DE CONTINUARE

ÎNSCRIEREA AMENAJARII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE A ZONEI ÎN PREVEDERILE PUG

Zona reglementată face parte din intravilanul Municipiului Arad, fiind inclusă în Zona Industrială Nord, reglementată prin P.U.Z. aprobat prin HCLMA nr. 405/2025. Funcțiunile propuse se înscriu în prevederile P.U.G. și ale documentațiilor de urbanism aprobate pentru zonă.

Accesul în zona reglementată se realizează din strada Socrate, care asigură legătura cu rețeaua stradală a Zonei Industriale Nord și cu drumul european E68.

CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE, CARE SĂ SUSȚINĂ MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

Principalele categori de intervenție sunt

- Amenajarea accesului din strada Socrate
- Realizarea branșamentelor și racordurilor la rețelele de utilități
- Amenajarea spațiilor verzi, inclusiv în zona de protecție a LEA 110 kV
- Construirea obiectivelor din subzona SZSCL, cu respectarea indicatorilor urbanistici și a condițiilor din avizele obținute.

Etapizarea, responsabilitățile și sursele de finanțare pentru realizarea investițiilor propuse sunt detaliate în Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z. (piesa scrisă nr. 03). Autorizarea construcțiilor se va face după asigurarea accesului și a echipării edilitare aferente, realizate prin grija și pe cheltuiala inițiatorului.

APERECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICȚII

Din punctul de vedere ca eleborator al documentației de PUZ, consider că zona studiată prin reglementările propuse va avea un impact pozitiv în dezvoltarea Municipiului Arad.

Întocmit,

S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.
arh. Feier Raul

Coordonator RUR:

urb. Ionasiu Adrian