

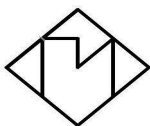
**STUDIO M SOIMA**

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

PR. NR. 308/2025  
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

## FOAIE DE CAPĂT

<b><u>Denumire proiect:</u></b>	<b>P.U.Z. ȘI R.L.U.- ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI DEPOZITARE</b>
<b><u>Beneficiar:</u></b>	<b>S.C. SILDOR PROD S.R.L.</b>
<b><u>Amplasament:</u></b>	<b>Mun. Arad, intravilan, Calea 6 Vanatori, nr. 57, CF nr. 358281, 331843-Arad, jud. Arad</b>
<b><u>Fază:</u></b>	<b>P.U.Z. ȘI R.L.U.</b>
<b><u>Nr. proiect:</u></b>	<b>308/2025</b>
<b><u>Elaborator:</u></b>	<b>S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411</b>



**STUDIO M SOIMA**

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

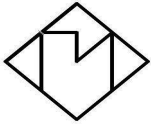
PR. NR. 308/2025  
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

## **BORDEROU**

CERERE  
FOAIE DE CAPĂT  
BORDEORU  
CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1682/20.10.2025  
EXTRAS C.F. 358281, 331843 - Arad  
COPIE C.I. – CUI SC SILDOR PROD SRL, CI- POPA SILVIUS-MARIUS – reprezentant legal  
AVIZE, STUDII DE FUNDAMENTARE

<b>Crt</b>	<b>AVIZATOR / STUDIU FUNDAMENTARE</b>	<b>NUMĂR</b>	<b>DATA</b>
01	AVIZ DE OPORTUNITATE	59	04.12.2025
01	O.C.P.I. Arad		
02	RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA I-PREGĂTITOARE- anunțare intenție de elaborare P.U.Z.		
03	ETAPA II RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI ETAPA II- Consultare asupra propunerilor preliminare		
04	Protectia Mediului		
05	Autoritatea Aeronautica Civila Romana		
06	Aviz de principiu Administrator drum		
07	Comisia de sistematizare a Circulatiei		
08	Acord Penitenciarul Arad		
09	Inspectoratul de Politie al Jud. Arad – Serviciul Circulatie		
09	Compania de Apa		
10	Energie Electrica		
11	Delgaz Grid		
12	Orange		
13	PSI		
14	PC		
15	DSP		
16	REFERAT DE VERIFICARE STUDIU GEOTEHNIC		
17	DOVADA PLATĂ TAXA RUR		

**PIESE SCRISE AFERENTE P.U.Z.**  
MEMORIU GENERAL  
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.



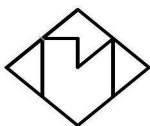
**STUDIO M SOIMA**

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

PR. NR. 308/2025  
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

**PIESE DESENATE AFERENTE P.U.Z.**

- A-01 ÎNCADRARE ÎN ZONA
- A-02 SITUAȚIA EXISTENTĂ
- A-03 REGLEMENTARI URBANISTICE, ZONIFICARE
- A-04 REGLEMENTARI EDILITARE
- A-05 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- A-06 POSIBILITATE DE MOBILARE, ILUSTRARE URBANISTICĂ



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. ȘI R.L.U.- ZONĂ SERVICII, COMERȚ SI DEPOZITARE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, Calea 6 Vanatori, nr. 57, CF nr. 358281, 331843-Arad, jud. Arad.
BENEFICIAR	S.C. SILDOR PROD S.R.L.
PROIECTANT	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	308/2025
FAZA	PUZ și RLU

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

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

Descriere lucrărilor : Beneficiarul solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea realizării următoarelor obiective:

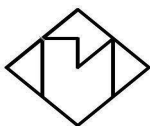
- Modificarea funcțiunii existente pentru imobilul identificat prin CF nr. 331843– Arad din locuințe individuale în servicii, comerț și depozitare.
- Modificare indicatori urbanistici POT, CUT conform funcțiunii propuse - servicii comerț și depozitare.
- Construirea de unități de prestări servicii comerț și depozitare: sediu firmă cu spații administrative, depozit/magazie.
- Asigurarea accesului pentru autovehicule de mare tonaj din Calea 6 Vânători, realizarea unui acces secundar din str. Alexandru Ioan Cuza, amenajarea platformelor carosabile și a spațiilor verzi în incintă.
- Asigurarea cu utilități a obiectivelor noi propuse prin racordarea acestora la bransamentele existente pe amplasamente sau prin modificarea/redimensionarea acestora dacă este cazul, și prin adoptarea de soluții locale după caz.

**Incinta reglementată**, are suprafața totală de **4 122mp**, este situată în intravilanul municipiului Arad, în UTR 25, conform PUG, într-o zonă cu funcțiunea dominantă de locuire, zonă rezidențială cu funcțiuni complementare admise - spații comerciale și prestări servicii.

Incinta este compusă din două parcele având următoarele funcțiuni: parcela identificată prin CF nr. 358281 – Arad, are funcțiunea de servicii, comerț și depozitare, iar parcela identificată prin CF nr. 331843 – Arad are funcțiunea de locuire.

Parcelele studiate au suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr. crt.	Nr. extras C.F.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Proprietar
01	358281	2605	Curti constructii	SC SILDOR PROD SRL



**STUDIO M SOIMA**

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

PR. NR. 308/2025  
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

02	331843	1517	Curți construcții	SC SILDOR PROD SRL
<b>TOTAL</b>		4122		

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1682/20.10.2025** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Prin această documentație se stabilesc funcțiunea zonei, condițiile de amplasare, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul maxim de înălțime, înălțimea maximă admisă, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

Pentru identificarea investitiei s-a studiat o zonă de **24464.98 mp** care să cuprindă toate vecinatatile relevante față de incinta reglementată.

### 1.3. Surse documentare

#### 1.3.1. Referiri la studii anterioare:

- Documentație de urbanism faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Arad nr. HCLM 89/1997, HCLM 98/1998, HCLM 588/2023, PUD 201/2005.

#### 1.3.2. Studii de fundamentare:

- Ridicarea topografica executată de PF DAMACUS GHEORGHE
- Studiu Geotehnic – în curs de execuție
- Certificat de urbanism nr. 1682/20.10.2025
- Aviz de oportunitate nr. 59/04.12.2025
- Avize și acorduri.

#### 1.3.3. Cadrul legal:

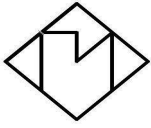
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 010-2000
- Prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare, cu ordin 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare cu modificările și completările ulterioare; codul civil;
- HG nr. 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și HCLMA nr. 572 / 26.10.2022 privind aprobarea regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, HCLMA nr. 187 / 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad..
- Ordin 119/2014 privind aprobarea normelor de igienă și sănătate publică.
- Normativ P 118/2025 privind securitatea la incendiu a cladirilor.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

Zona studiată, situată în partea de nord a municipiului Arad, s-a dezvoltat treptat, pornind de la parcelări cu locuințe individuale și funcțiuni rezidențiale. În vecinătatea amplasamentului, regimul de utilizare a terenurilor s-a diversificat, fiind prezente funcțiuni de servicii, instituții publice și Penitenciarul Arad.

Parcela identificată prin CF nr. 358281 Arad – destinată în prezent serviciilor, comerțului și depozitării – reprezintă continuitatea acestei evoluții, iar parcela CF nr. 331843, inițial cu funcțiune rezidențială, va fi reglementată prin prezentul PUZ pentru servicii, comerț și depozitare, asigurând astfel un cadru funcțional unitar al întregului amplasament. Această transformare permite integrarea



coerentă a funcțiilor economice în contextul urban existent, menținând în același timp accesibilitatea și echilibrul între suprafețele construite și cele libere.

## 2.2. Încadrarea în localitate

Obiectivul studiat este situat în nordul municipiului Arad, la intersecția dintre Calea 6 Vanatori și str. Alexandru Ioan Cuza, amplasat la nord de Penitenciarul Arad.

Destinația conform PUG este de zonă preponderent rezidențială de tip urban, funcțiunea dominantă este de locuire, zonă rezidențială cu funcțiuni complementare admise ale zonei – spații comerciale și servicii.

Vecinătățile incintei sunt:

- **Nord:** terenuri proprietate privată, Calea 6 Vânători, nr. 59 (TOP.4710/b.1.1,4710/a.3), Str. Cedrului nr. 1(TOP.4710/a.4;4710/b.1.2, CAD 356808), Str. Cedrului, nr. 3 (TOP.4710/a.5;4710/b.1.3, CAD 351853), Str. Cedrului, nr. 5 (TOP.4710/a.6;4710/b.1.4), Str. Cedrului, nr.7 (TOP.4710/a.7;4710/b.1.5, CAD 15197)– locuințe individuale.
- **Sud:** domeniu public - str. Alexandru Ioan Cuza, urmat de teren identificat prin CF nr. 316128 – Penitenciarul Arad, respectiv teren cu funcțiunea instituție publică.
- **Vest:** teren proprietate privată, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 12, identificat prin CF nr. 341108 – Arad. cu funcțiunea servicii
- **Est:** domeniu public - Calea 6 Vânători, identificata prin CF nr. 355079-Arad, urmată de terenuri proprietate privată – locuințe individuale și servicii.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul se înscrie în cadrul natural specific Câmpiei de Vest, caracterizat prin relief plan, cu diferențe de nivel nesemnificative și pantă redusă, favorabil dezvoltărilor urbane.

Din punct de vedere geomorfologic, zona nu prezintă forme de relief accidentate, alunecări de teren sau alte fenomene de instabilitate naturală. Terenul are o conformație plană, fără denivelări majore, ceea ce permite o utilizare eficientă și o organizare funcțională optimă a incintei.

Din punct de vedere hidrografic, amplasamentul nu este traversat de cursuri de apă și nu se află în imediata vecinătate a unor lacuri sau acumulări de apă. În raport cu rețeaua hidrografică majoră a municipiului, zona se află la distanță de aprox. 3.50km față de râul Mureș, nefiind afectată direct de acesta.

Din punct de vedere climatic, municipiul Arad se încadrează în zona cu climat temperat-continental moderat, caracterizat prin veri calde, ierni relativ blânde și precipitații distribuite relativ uniform pe parcursul anului. Condițiile climatice sunt favorabile dezvoltării construcțiilor și amenajărilor urbane propuse.

Vegetația existentă în incintă este specifică unui teren intravilan, parțial ocupat de construcții și platforme, fiind reprezentată punctual prin zone înierbate și plantații ornamentale aferente construcțiilor existente. Nu sunt identificate elemente de vegetație valoroasă, arbori protejați sau habitate naturale de interes conservativ.

Nu există specii rare, ocrotite sau amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr 310/2004.

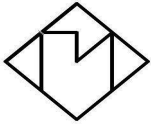
În concluzie, cadrul natural al amplasamentului nu impune restricții majore de construire, terenul fiind favorabil dezvoltării funcțiunii propuse, cu respectarea prevederilor privind asigurarea suprafețelor minime de spații verzi și a condițiilor de protecție a mediului specifice zonei urbane.

### 2.3.1. Date ale studiului geotehnic

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

## 2.4. Circulația

### 2.4.1. Circulația rutieră



Circulațiile rutiere din zonă sunt asigurate de străzile Calea 6 Vânători, situată la est, și strada Alexandru Ioan Cuza, situată la sud, ambele aflate în administrarea municipiului Arad. Calea 6 Vânători are un profil stradal de 29 m, cu carosabil de 7 m pentru circulație pe ambele, trotuare și spații verzi pe ambele părți. Strada Alexandru Ioan Cuza prezintă un profil de 15 m, cu carosabil de 7 m pentru circulație pe ambele sensuri, trotuare și spații verzi pe ambele părți.

Parcela înscrisă în CF nr. 331843 – Arad beneficiază de un acces amenajat pentru autoturisme din Calea 6 Vânători, cu lățimea de 3,20 m, iar parcela înscrisă în CF nr. 358281 – Arad dispune de trei accese pentru autovehicule de mare tonaj din strada Alexandru Ioan Cuza, cu lățimi următoare: acces 1 – 6,22 m, acces 2 – 8,375 m și acces 3 – 6,50 m.

#### **2.4.2. Circulația feroviară**

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la o distanță minimă de 200m la vest de incintă. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementată.

#### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat are o suprafață totală de 4.122 mp și este compus din imobil înscris în CF nr. 358281 Arad, cu funcțiune de servicii, comerț și depozitare, respectiv CF nr. 331843 Arad, cu funcțiune de locuire.

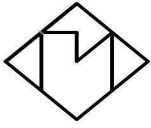
Din punct de vedere al configurației, incinta are o formă aproximativ dreptunghiulară, cu laturile lungi dispuse perpendicular pe Calea 6 Vânători. Accesul se realizează din partea estică, din Calea 6 Vânători, precum și din partea sudică, din strada Alexandru Ioan Cuza. În prezent, parcela cu funcțiune de locuire beneficiază de un acces amenajat din Calea 6 Vânători, iar parcela cu funcțiune de servicii și depozitare dispune de trei accese carosabile pentru trafic greu din strada Alexandru Ioan Cuza.

În prezent incinta reglementată este parțial ocupată cu construcții după cum urmează:

##### Teren identificat prin CF nr. 358281 – Arad:

1. C1 – sediu firmă și depozit, regim de înălțime parter, SC = 566 mp – construcție autorizată în baza AC nr. 403/14.04.2006 – „Construire sediu firmă și depozit; magazie-vestiar; garaj; platforme; parcări; acces stradal; gard perimetral – porți acces; trotuare; rezervor vidanjabil; spații verzi”.
2. C2 – vestiar, regim înălțime parter, SC = 124mp – construcție autorizată în baza AC nr. 403/14.04.2006 – „Construire sediu firmă și depozit; magazie-vestiar; garaj; platforme; parcări; acces stradal; gard perimetral – porți acces; trotuare; rezervor vidanjabil; spații verzi”.
3. C3 – garaj, regim de înălțime parter, SC = 37mp, construcție autorizată în baza AC nr. 403/14.04.2006 – „Construire sediu firmă și depozit; magazie-vestiar; garaj; platforme; parcări; acces stradal; gard perimetral – porți acces; trotuare; rezervor vidanjabil; spații verzi”.
4. C4 – platformă parcări, S = 1131mp, autorizată în baza AC nr. 403/14.04.2006 – „Construire sediu firmă și depozit; magazie-vestiar; garaj; platforme; parcări; acces stradal; gard perimetral – porți acces; trotuare; rezervor vidanjabil; spații verzi”.
5. C5 – magazie, regim de înălțime parter, SC = 173mp, construcție autorizată în baza AC nr. 753/05.11.2021 – “Construire magazie parter, structura metalica” și AC nr. 386/17.05.2022 = „Modificari exterioare (construire pergola descoperita) in urma modificarii de tema a constructiei in curs de executie”
6. 5 constructii provizorii, fara fundatii, neintabulate amplasate conform planse anexate.

Construcțiile și amenajările existente pe amplasamentul identificat prin CF nr. 358281 Arad au fost intabulate ulterior recepționării lucrărilor executate în baza Autorizației de Construire nr. 403/2026, a Autorizației de Construire nr. 753/2021 și a Autorizației de Construire nr. 386/2022. . La momentul emiterii acestor autorizații, incinta era constituită din două imobile distincte, care au fost ulterior alipite, rezultând actualul imobil înscris în Cartea Funciară nr. 358281 Arad, ca urmare a operațiunii de unificare.



## **2.6. Principalele disfuncționalități**

### **SCHIMBAREA FUNCTIUNII TERENULUI**

- Parcela identificată prin CF nr. 331843 – Arad, cu funcțiune actuală de locuire, va fi reglementată prin prezentul PUZ pentru funcțiunea de servicii, comerț și depozitare. Această modificare va permite integrarea unitară a întregului amplasament în cadrul funcțiunii economice, creând un cadru coerent pentru dezvoltarea activităților propuse, în conformitate cu reglementările PUG și cu compatibilitatea față de vecinătățile rezidențiale și instituționale.

### **CIRCULAȚIE**

- Pentru optimizarea fluxului intern și asigurarea unei circulații fluide în incintă, se impune re poziționarea accesului existent din Calea 6 Vânători și realizarea unui nou acces din strada Alexandru Ioan Cuza. Aceste măsuri vor permite separarea fluxurilor de intrare și ieșire, reducând conflictele între traficul greu și cel ușor, precum și impactul asupra vecinătăților rezidențiale și instituțiilor din zonă.

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

În prezent, în incintă există bransament la rețeaua de alimentare cu energie electrică, alimentare cu apa potabilă, canalizare menajeră și gaze naturale pentru parcela înscrisă în CF nr. 331843-Arad.

Pentru parcela înscrisă în CF nr. 358281-Arad există bransamente la rețeaua de alimentare cu apă potabilă, energie electrică, iar apele uzate menajer provenite de la obiectele existente sunt colectate într-un rezervor vidanjabil.

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

Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană.

### **2.7.1. Alimentarea cu apă**

În prezent, în zona amplasamentului sunt identificate rețele publice de alimentare cu apă potabilă pe Calea 6 Vânători și pe strada Alexandru Ioan Cuza.

Incinta studiata este bransata la rețeaua publică de alimentare cu apă existentă din zonă, asigurând necesarul de consum pentru funcțiunile actuale.

Rețeaua existentă permite alimentarea construcțiilor edificate pe amplasament, urmând ca eventualele dezvoltări ulterioare să fie corelate cu avizul operatorului de utilități și cu capacitatea rețelei existente.

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

În prezent, în zona amplasamentului au fost identificate rețele de canalizare menajeră pe Calea 6 Vânător.. Imobilul identificat prin CF nr. 331843 – Arad este racordat la rețeaua publică de canalizare menajeră existentă.

Imobilul identificat prin CF nr. 358281 – Arad nu beneficiază în prezent de bransament la rețeaua publică de canalizare menajeră, apele uzate menajere provenite de la obiectele existente fiind colectate într-un rezervor vidanjabil existent.

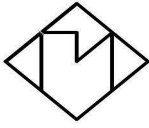
În ceea ce privește canalizarea pluvială, în zona studiată nu au fost identificate rețele publice de canalizare pentru preluarea apelor meteorice. În prezent, apele pluviale provenite de pe suprafețele construite și platformele betonate sunt gestionate la nivelul incintei.

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

În prezent, în zona amplasamentului au fost identificate rețele de alimentare cu energie electrică pe strada Alexandru Ioan Cuza și pe Calea 6 Vânători. .

Amplasamentele studiate, beneficiază de bransament la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică existentă, fiind asigurat necesarul de consum pentru funcțiunile actuale.

Rețeaua existentă permite alimentarea construcțiilor edificate în incintă, iar eventualele suplimentări de putere vor fi realizate în baza avizului operatorului de distribuție, în funcție de



cerințele dezvoltării propuse.

**2.7.4. Alimentarea cu energie termică**

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

**2.7.5. Alimentarea cu gaze naturale**

În zona amplasamentului este identificată rețea publică de alimentare cu gaze naturale pe Calea 6 Vânători, în municipiul Arad.

Imobilul identificat prin CF nr. 331843 – Arad este racordat la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale existentă. Imobilul identificat prin CF nr. 358281 – Arad nu beneficiază în prezent de bransament la rețeaua de gaze naturale.

Extinderea sau realizarea unor noi bransamente se va face, după caz, în baza avizului emis de operatorul rețelei de distribuție, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare.

**2.7.6. Telecomunicații**

În zona studiată există rețele de telecomunicații.

**2.8. Probleme de mediu**

**2.8.1. Relația cadru natural - cadru construit**

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, într-o zonă urbanizată, caracterizată preponderent prin funcțiune rezidențială și funcțiuni complementare. Din punct de vedere al cadrului natural, terenul se înscrie în specificul zonei de câmpie, cu relief plan și fără elemente naturale valoroase sau protejate.

Intervențiile existente pe amplasament constau în construcții cu regim de înălțime parter, platforme și circulații amenajate, care nu determină modificări semnificative ale condițiilor naturale ale terenului. Suprafața liberă de construcții este utilizată parțial ca spațiu verde și zone înierbate, contribuind la menținerea unui echilibru între suprafețele impermeabilizate și cele permeabile.

Relația dintre cadrul natural și cadrul construit este specifică unei zone urbane consolidate, în care elementele naturale au fost în mare parte antropizate. Terenul nu este afectat de riscuri naturale majore, nu este amplasat în arii naturale protejate și nu include elemente de vegetație cu statut special de protecție.

Prin reglementările propuse se urmărește menținerea unui raport echilibrat între suprafețele construite și cele destinate spațiilor verzi, asigurarea gestionării corespunzătoare a apelor pluviale și limitarea impactului asupra mediului înconjurător, astfel încât dezvoltarea funcțiunii de servicii, comerț și depozitare să se integreze armonios în contextul urban existent.

**2.8.2. Riscuri naturale și antropice**

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

**2.8.3. Căi de comunicații și echipări edilitare ce prezintă risc în zonă**

În zonă nu există căi de comunicații sau echipări edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă. Prezenta documentație nu prevede modificarea traseelor căilor de comunicații existente, intervențiile propuse în ceea ce privește echiparea edilitară nu prezintă riscuri pentru zonă.

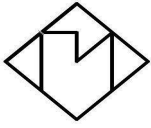
**2.8.4. Valori de patrimoniu și potențial balnear turistic**

Nu este cazul, amplasamentul nu se află în arealul vreunei zone naturale protejate sau a unor monumente istorice ori situri arheologice.

**2.9. Opțiuni ale populației**

Populația din zona studiată este preponderent rezidențială, exprimând preferința pentru menținerea funcțiilor de locuire și a spațiilor verzi, dar acceptă și integrarea moderată a activităților comerciale și de servicii, compatibile cu caracterul urban și cu calitatea vieții din vecinătate.

Opțiunile populației au fost exprimate prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.



### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

În scopul elaborării prezentului P.U.Z. au fost realizate următoarele studii de fundamentare:

- Ridicarea topografică executată de PF DAMACUS GHEORGHE, iar conform acesteia terenul este relativ plat, fără disfuncționalități.
- Studiu Geotehnic – în curs de elaborare.

#### **3.2. Prevederi ale PUG**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Arad, aprobat prin HCLM 89/1997, HCLM 98/1998 și HCLM 588/2023, amplasamentul se află în intravilan și este încadrat în UTR 25. Conform reglementărilor PUG, zona este predominant rezidențială de tip urban, având funcțiunea dominantă de locuire. În cadrul acestei zone rezidențiale, funcțiunile complementare admise includ spații comerciale și prestări servicii, ceea ce permite realizarea unor activități economice compatibile cu caracterul rezidențial.

În prezent, terenul este ocupat parțial de curți și construcții existente, iar reglementarea prin prezentul PUZ are în vedere adaptarea funcțiunii și organizarea coerentă a incintei, în conformitate cu prevederile PUG și cu specificul zonei.

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Planul propus valorifică cadrul natural existent prin menținerea zonelor libere și a spațiilor verzi, integrarea amenajărilor în teren și asigurarea unui echilibru între suprafețele construite și cele permeabile.

#### **3.4. Modernizarea circulației**

Circulațiile rutiere din zonă sunt asigurate de Calea 6 Vânători, la est, și strada Alexandru Ioan Cuza, la sud, ambele aflate în administrarea municipiului Arad, pe care se află și accesele existente către amplasament. Pentru facilitarea accesului și ieșirii autovehiculelor, inclusiv a celor de mare tonaj, se propune re poziționarea accesului existent din Calea 6 Vânători și realizarea unui nou acces din strada Alexandru Ioan Cuza, cu obținerea acordului administratorului drumurilor publice.

##### **3.4.1. Acces incinta propus**

Pentru terenul înscris în CF nr. 331843–Arad, se propune mutarea poziției și înlocuirea accesului existent – din Calea 6 Vanatori, cu un nou acces care va fi dimensionat corespunzător traficului greu, având o lățime de 4,5 m și o rază de viraj de 12 m, astfel încât să permită accesul facil al camioanelor și autovehiculelor de mare tonaj.

Se propune un acces secundar pe latura sudică a incintei, dinspre strada Alexandru Ioan Cuza, cu lățime de 6.70 m și rază de racordare de 12 m.

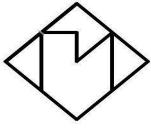
Cele două accese sunt necesare pentru asigurarea unei circulații funcționale în incintă, facilitând atât accesul și ieșirea autovehiculelor de transport marfă, cât și desfășurarea în condiții optime a operațiunilor de încărcare și descărcare.

Pentru terenul înscris în CF nr. 358281 – Arad, se vor menține accesele existente.

##### **3.4.2. Circulația în incinta**

În interiorul incintei, circulația rutieră va fi organizată prin platforme carosabile dimensionate pentru trafic mixt (autoturisme și vehicule de mare tonaj) și zone pentru parcare autoturismelor realizate din dale inierbate.

Circulațiile pietonale vor fi asigurate prin trotuare și alei pietonale amplasate de-a lungul principalelor căi de acces și în jurul clădirilor, separate fizic de zonele carosabile. Acestea vor avea lățimi minime de 1,50 m, vor asigura legături directe între accese, spațiile de parcare și clădirile propuse, garantând siguranța și confortul circulației pietonale în incintă.



### 3.4.3. Parcaje

Reglementarea numărului de locuri de parcare va respecta prevederile **HG 525/2016** si **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

#### **Art. 6 (1) Construcțiile administrative cărora li se aplică prezentul regulament sunt:**

e) Sedii de birouri.

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);

(3) Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform alin. (2), după cum urmează:

- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.

#### **Art. 8 (1) Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:**

c) Servicii: - 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

#### **Art. 18 Pentru construcțiile spații de depozitare se vor respecta următoarele cerințe minime:**

- 0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;
- 1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

**Art. 19** Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

#### **Art. 20 În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilitati:**

- minim 1 loc pana la 20 de locuri de parcare obisnuite

- minim 2 locuri pana la 50 de locuri de parcare obisnuite.

- minim 4 locuri pana la 100 de locuri de parcare obisnuite

- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obisnuite, la care se adauga cate 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obisnuite peste 200 de locuri de parcare obisnuite.

- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilitati 3,70x5,40m.

**Art. 21** Pentru toate funcțiunile mentionate anterior, numarul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc, intr-un procent de minim 25%, procent raportat la numarul total al locurilor de parcare propuse, amplasate de regula in proximitatea acceselor. Suprafata unui loc de parcare, care revine fiecarei biciclete, mopede, motociclete, trotinete, etc inclusive suprafata de miscare, este de 60x250cm.

### 3.4.4. Spații verzi și plantate, spații agrement:

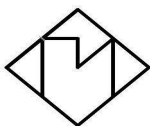
Necesarul de spații verzi amenajate conform HG 525/1996, respective HCLM 572/2022, pentru construcțiile de prestări servicii și comerț **spațiul verde** amenajat va fi de **minim 20%** din suprafața terenului.

### 3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

Incinta reglementată, are suprafața de 4122 mp, în aceasta se dorește realizarea următoarelor obiective având funcțiuni după cum urmează :

- **funcțiune principală : IS, D** – unități comerț, servicii si depozitare.

- **funcțiuni complementare: Cc**– căi de comunicație rutieră și pietonală, **SP**- spații verzi în



incintă, **TE** – dotări tehnico-edilitare.

**Zonele functionale care compun incinta reglementata sunt urmatoarele :**

- IS – unități comerț și servicii.
- D – unitati depozitare
- Cc- căi de comunicație rutieră și pietonală.
- SP – spații verzi in incintă.
- TE – dotări tehnico-edilitare.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- sistematizarea verticală a terenului;
- construcții noi și dotări;
- racorduri la rețelele tehnico-edilitare;
- realizare accese
- realizare platforme, parcaje, circulații pietonale si carosabile în incintă;
- amenajare spații verzi.

**3.5.1. Indicatori urbanistici propusi:**

Procentul de ocupare a terenului ( $S_C/S_T$ )%	<b>P.O.T. existent</b> <b>25.66%</b>	<b>P.O.T. propus max.</b> <b>50,00%</b>
Coeficientul de utilizare a terenului ( $S_{CD}/S_T$ )	<b>C.U.T. existent</b> <b>0,25</b>	<b>C.U.T. max propus</b> <b>1,20</b>
Regim înălțime maxim:	<b>P+2E</b>	
Înălțime maximă:	<b>H. max. cornișă</b> <b>11,00 m.</b>	<b>H. max. construcții</b> <b>13,00 m.</b>
Spații verzi amenajate:	<b>min. 20%</b>	

**3.5.2. Retrageri impuse:**

**Vecinătățile incintei și amenajarea impun următoarele retrageri:**

Pentru terenul înscris în CF nr. 331843 – Arad se impune alinierea noilor construcții la frontul stradal – Calea 6 Vânători pentru menținerea caracterului arhitectural al zonei.

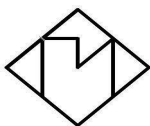
**Retrageri impuse prin prezentul PUZ:**

- *către limita de proprietate din est* – se impune alinierea construcției la frontul stradal.
- *către limita de proprietate din vest* – se impune o retragere minima a construcțiilor față de limita de proprietate de 5,00m, dar nu mai mic de H/2.
- *către limita de proprietate din sud* – nu se impun retrageri.
- *către limita de proprietate din nord* – pentru terenul înscris în CF nr. 331843 – Arad se impune o retragere a construcțiilor față de limita de proprietate de 5,00m, dar nu mai mic de H/2. Pentru terenul înscris în CF nr. 358281 - Arad nu se impun retrageri, în momentul de față existând construcții amplasate pe limita proprietății din nord.

Zona edificabilă, cu respectarea retragerilor mai sus menționate, este materializată în planșa Reglementari Urbanistice - Zonificare. Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a amenajărilor cu mobilier urban, a reclamelor și amenajărilor publicitare de diverse feluri, împrejurii, dotărilor tehnico-edilitare, și amenajărilor aferente căilor de comunicații.

La amplasarea construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor de securitate la incendiu și normelor legate de asigurarea însoțirii construcțiilor – conform Ordin 119/2014, cu completările și actualizările ulterioare.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate. Înălțimea maximă a împrejuririi va fi de 2,50m



### 3.5.3. Parcelare:

În prezent, incinta studiată este compusă din două parcele distincte, identificate prin CF nr. 331843 – Arad și CF nr. 358281 – Arad. Prin prezentul PUZ nu se propune modificarea actualei parcelări, menținându-se limitele și configurația existentă a terenurilor.

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

### 3.5.4. Sistemizarea pe verticală:

Nivelul terenului natural este cuprins între 110.108 NMN și 110.601 NMN.

Lucrările de sistemizare verticală sunt necesare pentru amenajarea circulațiilor interioare în condiții optime, prin corelarea cotelor platformelor/ aleilor. Acestea vor permite gestionarea corectă a apelor pluviale, prin modelarea pantelor terenului astfel încât scurgerea apelor să se realizeze controlat către rețeaua de colectare propusă.

### 3.5.5. Bilanț teritorial:

BILANȚ TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONA SERVICII, COMERT SI DEPOZITARE	2605	63.20	4122	100.00
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	1517	36.80	0.00	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>4122.00</b>	<b>100.00</b>	<b>4122.00</b>	<b>100.00</b>

BILANȚ TERITORIAL - ZONA STUDIATĂ				
DESTINAȚIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONA INSTITUTII PUBLICE	2282.02	9.33	2282.02	9.33
ZONA PENTRU DESTINATII SPECIALE	2785.10	11.38	2785.10	11.38
ZONA COMERT SI SERVICII	1152.51	4.71	1152.51	4.71
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	8193.62	33.49	6676.62	27.29
ZONA SERVICII, COMERT SI DEPOZITARE	2605.00	10.65	4122.00	16.85
CAI DE COMUNICATIE - strazi in localitate	7446.73	30.44	7446.73	30.44
<b>TOTAL</b>	<b>24464.98</b>	<b>100.00</b>	<b>24464.98</b>	<b>100.00</b>

### 3.5.6. Aspectul exterior al construcțiilor.

- Fațade.

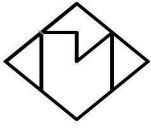
Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale : tencuieli decorative din diverse materiale, placaje/ornamente aparente din diverse materiale, închideri din panouri metalice, tâmplării lemn, PVC sau metal.

- Acoperișuri.

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

- Împrejmuiri.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelă, incinta studiată poate fi împrejmuită pe limita de proprietate. Înălțimea minimă a acesteia va fi de 2,50m și va fi realizată de preferință din



materiale transparente.

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Zona va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare asigurate de bransamentele existente pe amplasament cu modificarea/redimensionarea acestora daca este cazul, în conformitate cu normativele și soluțiile tehnice aprobate de furnizori.

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

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la bransamentul existent pe amplasament sau, după caz, prin modificarea acestuia, în conformitate cu posibilitățile tehnice ale operatorului de distribuție. Rețeaua va asigura alimentarea tuturor obiectivelor propuse în incintă, inclusiv a sistemelor necesare pentru stingerea incendiilor.

Rețelelor de alimentare cu apă a tuturor obiectivelor vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTh.

#### **3.6.2. Canalizare menajeră:**

În zona există rețea de **canalizare menajeră** pe Calea 6 Vânători, parcela înscrisa în CF nr. 331843-Arad, fiind racordată la aceasta. Apele uzate menajer provenite de la obiectivele de pe amplasament vor fi colectate și deversate în rețeaua publică de canalizare prin intermediul bransamentului existent sau prin modificarea acestuia dacă este cazul în conformitate cu posibilitățile tehnice ale distribuitorului.

Rețeaua de canalizare menajera propusa în incinta va face obiectul unei documentații ulterioare, faza DTAC/PTh.

Imobilul identificat prin CF nr. 358281 – Arad nu beneficiază în prezent de bransament la rețeaua publică de canalizare menajeră, apele uzate menajere provenite de la obiectivele existente fiind colectate într-un rezervor vidanjabil existent.

#### **3.6.3. Canalizare pluvială:**

Datorită lipsei rețelei de canalizare pluvială, **apele pluviale** colectate de pe învelitorile clădirilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre zonele verzi din interiorul parcelelor. Apele pluviale colectate de pe circulațiile carosabile și zonele de parcare, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi pentru aducerea lor în parametrii NTPA 001, și apoi vor fi înmagazinate în bazine de retenție – și utilizate ulterior la irigațiile zonelor verzi.

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

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

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune racordarea noilor obiective la bransamentele existente pe amplasament, conform cu posibilitățile tehnice ale distribuitorului sau prin modificarea acestuia dacă este cazul.

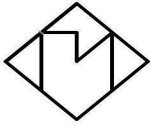
Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic și pentru execuția racordului propus, beneficiarul se va adresa detinatorilor de rețele din zonă. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a fișelor tehnologice în vigoare.

#### **3.6.5. Asigurarea cu servicii de telecomunicații**

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii noi (internet, transfer date, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestați care dețin rețelele existente în zonă.

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

Alimentarea cu energie termică va fi asigurată pe fiecare corp de clădire în parte (daca este



nevoie), prin utilizarea de soluții locale ce vor utiliza combustibili lichizi, solizi, gaz natural sau energie electrică în funcție de necesități.

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

Alimentarea cu **gaze naturale** a obiectivelor propuse va fi asigurată de la bransamentul existent pe amplasament sau prin modificarea acestuia dacă este cazul, conform cu posibilitățile tehnice ale distribuitorului.

### **3.6.8. Gospodărirea deșeurilor menajere**

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate într-un spațiu special amenajat. Serviciul de colectare centralizată și transport a gunoii menajere va fi concesionat unei firme specializate.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;

legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;

legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

## **3.7. Protecția mediului**

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

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special la .

- a) Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune reglementarea unei suprafețe de 4.122 mp în vederea schimbării destinației unei parcele din zonă de locuințe individuale în zonă pentru servicii, comerț și depozitare, cu scopul extinderii unei activități existente.

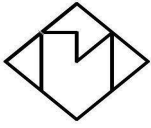
Planul stabilește cadrul urbanistic de dezvoltare prin definirea indicatorilor specifici (POT maxim 50%, CUT maxim 1,20, regim de înălțime P+2E, procent minim de spații verzi 20%, retrageri față de limitele de proprietate), determinând astfel limitele maxime de ocupare și utilizare a terenului, amplasarea construcțiilor și condițiile generale de funcționare.

Funcțiunile propuse sunt de tip servicii (birouri, activități administrative), showroom și depozitare interioară pentru echipamente specifice activității desfășurate, fără depozitare de substanțe periculoase și fără activități industriale.

Având în vedere caracterul predominant rezidențial al zonei, planul are rolul de a stabili condiții clare de compatibilizare funcțională, printr-un cadru reglementat și limitativ. PUZ-ul nu alocă resurse suplimentare semnificative și nu impune realizarea unor lucrări majore de infrastructură, amplasamentul fiind racordat la utilitățile existente.

Prin urmare, documentația creează un cadru urbanistic determinat și controlat pentru dezvoltări viitoare, fără a genera prin sine premise pentru activități cu impact semnificativ asupra mediului, eventualele efecte urmând a fi analizate punctual în cadrul procedurilor de autorizare ulterioare.

- b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.



Prezentul Plan Urbanistic Zonal se elaborează în corelare cu documentațiile de urbanism aprobate la nivelul municipiului și are caracter de reglementare punctuală pentru suprafața de 4.122 mp care face obiectul studiului.

Documentația detaliază și adaptează prevederile urbanistice aplicabile la nivel de parcelă, fără a modifica structura funcțională majoră a zonei și fără a genera intervenții asupra rețelei principale de circulații sau asupra infrastructurii edilitare existente.

Prin natura și dimensiunea sa, planul nu influențează în mod semnificativ alte planuri sau programe aprobate și nu condiționează elaborarea unor documentații de urbanism suplimentare. Reglementările propuse au aplicabilitate strict locală și nu determină modificări la nivel strategic sau teritorial extins.

Implementarea PUZ-ului nu presupune corelări cu programe publice majore de investiții și nu generează necesitatea modificării documentațiilor de rang superior, integrându-se în cadrul urbanistic existent.

Prin urmare, influența planului asupra altor planuri și programe este redusă și limitată la nivelul amplasamentului studiat.

- c) Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile.

Planul va crea cadrul ca activitățile viitoare preconizate să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amplasarea investiției și condițiile de funcționare să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului. Planul ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă și va respecta legislația în vigoare și are la bază principiul dezvoltării durabile. Raportul de mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin PUZ se prevede asigurarea de spații verzi amenajate, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, ce va asigura funcționalizarea zonei studiate. Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economic cât și funcționale, amortizând cerințele cu potențialul zonei.

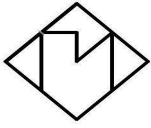
- d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program.

Conform situației existente, incinta reglementată dispune de bransamente la utilitățile necesare și anume : alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

- e) Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu. Implementarea planului va ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă și se va respecta legislația specifică din domeniul protecției mediului. Proiectul de plan va respecta prevederile legislației de mediu în vigoare pentru funcțiunile propuse și anume : OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare. Vor fi respectate prevederile OUG 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea 17/2023, cu modificările și completările ulterioare.

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

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: în cazul acestui plan, impactul asupra mediului poate fi împărțit în două etape :
- în etapa de construcție natura impactului este temporară cu efecte negative reduse asupra populației și biodiversității datorită emisiilor atmosferice și a zgomotului.
  - în etapa de operare natura impactului devine permanentă, cu aceleași efecte negative reduse asupra mediului. Pentru niciuna din formele de impact identificate nu se preconizează atingerea unui nivel semnificativ, se preconizează ca impactul nu va fi unul semnificativ.
- b) natura cumulativă a efectelor. Pentru estimarea impactului cumulativ atât în etapa de execuție a proiectului cât și în etapa de funcționare se vor identifica proiecte similare aflate în zonă. Impactul cumulativ în perioada de execuție a viitoarelor proiecte se poate manifesta doar în condițiile în care lucrările de execuție se vor suprapune ca perioadă de timp cu lucrările preconizate referitoare la alte proiecte.
- c) natura transfrontalieră a efectelor: Planul propus nu se regăsește în Anexa 1 din Legea



22/2001 pentru ratificarea Conventiei privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontalier, adoptată la Espoo la 25 febr. 1991.

- d) riscul pentru sănătatea umana sau pentru mediu: Execuția lucrărilor pentru investiția propusă va necesita utilizarea unor materiale care prin compoziție sau prin efectele potențiale asupra sănătății sunt încadrate în categoria substanțelor și preparatelor chimice periculoase. Aceste substanțe și materiale sunt reprezentate de: carburanți (motorină, benzină), lubrifianți (uleiuri, vaselină), vopsele, solvenți, etc. Pentru acest plan se va solicita Notificare de Asistența de Specialitate a DSP Arad.
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): Planul propus se va implementa în intravilanul municipiului Arad, utilizându-se o suprafață totală de teren de 4122 mp.
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de :  
Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural : Amplasamentul planului nu se află în vecinătatea sau în cadrul zonelor de protecție pentru monumente sau situri.  
Depășirea standardelor sau a valorilor limiță de calitate a mediului : nu au fost evidențiate poluări ale factorilor de mediu în zonă.  
Folosirea terenului în mod intensiv : Terenul va fi ocupat parțial de suprafețe construite, urmând ca restul să fie destinate dezvoltării zonelor verzi, căilor de acces și platformelor de parcare împreună cu alei pietonale.
- f) Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național sau comunitar: Planul propus nu intră sub incidența art. 28 din OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, aprobată cu modificările și completări prin Legea nr. 49/2011, cu modificările și completările ulterioare, deoarece nu se suprapune cu arii naturale protejate sit Natura 2000.  
Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu posibile efecte negative pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

Prin acest plan, se urmărește armonizarea funcțiilor economice cu caracterul urban existent, respectarea standardelor de mediu și crearea unui cadru funcțional și coerent, care să permită dezvoltarea sustenabilă a incintei și integrarea acesteia în zona urbană consolidată.

În urma analizei efectelor produse de realizarea prezentului P.U.Z. rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

### **3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale**

#### **3.8.1. Cutremure de pământ**

*a. Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT – procent de ocupare a terenurilor), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanțele minime obligatorii dintre construcții, terenurile non aedificandi;*

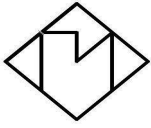
P.O.T. maxim propus = 50,00%

Distanțele dintre clădiri învecinate (aici nu intră clădirile alipite) și dintre acestea și limita de proprietate vor respecta prevederile Codului Civil, între clădiri se recomandă păstrarea unei distanțe minime de h/2.

Regimul de înălțime maxim admis este de P+2E.

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

*b. Precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor*



actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată.

Structura de rezistență a clădirilor va fi proiectată la faza D.T.A.C. și executată conform normativelor românești în vigoare pentru zona de seismicitate specifică județului Arad, și anume cod de proiectare seismică P 100/2013.

### **3.8.2. Inundații**

a. Delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;

Nu este cazul.

b. Definirea mijloacelor de protecție și a lucrărilor hidroedilitare necesare pentru completarea, întreținerea și redimensionarea rețelelor existente;

Nu este cazul.

c. Măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire;

Nu este cazul.

d. Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de inundabilitate (sistem constructiv, regim maxim de înălțime, POT);

Nu este cazul.

e. Alte reglementări privind redimensionarea rețelelor hidroedilitare, îndiguiri, taluzuri, regularizarea cursurilor de apă;

Nu este cazul.

f. Precizarea funcțiunilor interzise în zonele de risc la inundații.

Nu este cazul.

### **3.8.3. Alunecări de teren**

a. Delimitarea zonelor expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;

Nu este cazul.

b. Delimitarea zonelor expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare;

Nu este cazul.

c. Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor sistem constructiv, regim maxim de înălțime admisă, poziționarea constructivă în raport cu curbele de nivel, POT;

Nu este cazul.

d. Definirea mijloacelor de stabilizare a terenurilor (plantări, ranforsări);

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

e. Microzonarea de criterii de securitate pe baza studiilor geotehnice și hidrogeologice.

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

### **3.8.4. Situate amplasament în raport cu situri/monumente istorice din repertoriul arheologic național**

Nu este cazul, amplasamentul nu se află în arealul unei zone cu monumente istorice ori situri arheologice.

### **3.8.5. Date generale privind apărarea împotriva incendiilor**

Numărul compartimentelor de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC+PTH.

Riscul de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC+PTH.

Echiparea și dotarea cu sisteme de protecție la incendiu: se va asigura necesarul de apă pentru stingerea incendiilor – de la rețeaua de alimentare cu apă a localității Arad.

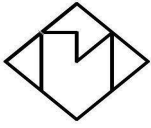
Măsuri de protecție civilă: Nu este cazul.

Numărul maxim de persoane sau animale: Se estimează un număr maxim / zi de: 15 de persoane.

Capacități de depozitare sau adăpostire: Nu este cazul

Caracteristici ale proceselor tehnologice și cantități de substanțe periculoase: Nu este cazul.

Numărul de adăposturi proiectate/suprafața totală/capacitate: Nu este cazul.



**STUDIO M SOIMA**

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

PR. NR. 308/2025  
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

*Date constructive:* Nu este cazul.

*Dotarea adăpostului de protecție civilă:* Nu este cazul.

### **3.9. Obiective de utilitate publică**

În incinta studiată se propune realizarea de obiective de utilitate publică, precum rețele edilitare, circulații, parări și spații verzi, care să deservească funcțiunile de servicii, comerț și depozitare, precum și nevoile populației din zonă.

### **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Analiza amplasamentului a relevat faptul că terenul studiat, situat în intravilanul municipiului Arad, în UTR 25, prezintă condiții favorabile pentru dezvoltarea funcțiunii propuse de servicii, comerț și depozitare, cu respectarea reglementărilor urbanistice existente. Infrastructura edilitară existentă (apă, energie electrică, canalizare, gaze) permite racordarea imobilelor și amenajarea acceselor, iar terenul, cu relief plan și grad redus de ocupare, poate fi organizat pentru a asigura un echilibru între spațiile construite și cele verzi. Propunerea de reglementare urmărește integrarea armonioasă a funcțiunilor economice în contextul urban, menținerea calității mediului și asigurarea unei dezvoltări coerente și sustenabile a zonei.

<p>Proiectant <b>S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.</b></p>	<p>Coordonator <b>Arh. Mircea ȘOIMA</b></p>