



TARA PLAN s.r.l.

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

399/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„EXTINDERE CLADIRE PENTRU
CONSTRUIRE ATELIER VOPSITORIE”
QUARK MOTORS s.r.l. FILIALA ARAD

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – “EXTINDERE CLADIRE PENTRU CONSTRUIRE ATELIER VOPSITORIE”
Amplasament:	jud. Arad, loc. Arad, Calea Radnei, nr. 288, CF nr. 300700 Arad
Beneficiar:	QUARK MOTORS s.r.l. FILIALA ARAD
Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant general:	S.C. TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	399/2025
Data elaborarii:	Sept. 2025

1.2. Obiectul P.U.Z.

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

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

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

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

Documentația are la bază **certificatul de urbanism nr. 1374/01.09.2025 și avizul de oportunitate nr. 42/29.10.2025.**

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 1 imobil, având categoria de folosință curți-construcții. Conform extras de carte funciara CF nr. 300700 Arad, pe teren sunt edificate 2 construcții: C1 – COMPLEX AUTOSERVICE QUARK MOTORS CU SHOWROOM, având Suprafața construită: 2.461 mp și Suprafața construită desfasurată: 3.008 mp și C2 – CABINA POARTA, având Suprafața construită: 12 mp și Suprafața construită desfasurată: 12 mp. În incintă își desfășoară activitatea service-ul auto Quark Motors Filiala Arad.

În extrasul de carte funciara al imobilului nr. 300700 Arad este înscrisă interdicție de instrainare, grevare, alipire, dezmembrare, drept de ipoteca în favoarea Porche Leasing Romania IFN S.A..

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului QUARK MOTORS SRL FILIALA ARAD, – este reglementarea din punct de vedere urbanistic, după cum urmează:

- Stabilirea indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;



TARA PLAN s.r.l.

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

399/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„EXTINDERE CLADIRE PENTRU
CONSTRUIRE ATELIER VOPSITORIE”
QUARK MOTORS s.r.l. FILIALA ARAD

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

Nu se propun modificari ale urmatoarelor reglementari urbanistice stabilite prin documentatia PUD aprobata prin HCLM Arad nr. 88/16.04.2002:

- asigurarea accesului la teren (se mentine accesul carosabil in incinta existent);
- functiuni admise si interzise (se pastreaza functiunile reglementate pe amplasament, respectiv servicii/comert);
- regim maxim de inaltime, inaltime maxima a constructiilor (Noile constructii/extinderi propuse nu vor depasi regimul de inaltime existent, inaltimea maxima a constructiilor existente);
- infrastructura tehnico-edilitara se mentine cea existenta;

Prin prezenta documentatie nu se modifica forma si dimensiunile parcelelor existente.

Pe amplasamentul studiat se propune extinderea constructiei principale existente, cu mentinerea functiunii actuale – servicii auto (service si showroom). Extinderea este destinata amenajarii unei sectii de vopsitorie, complementara activitatilor de reparatii auto desfășurate în incintă.

In urma realizarii extinderii propuse, se vor respecta urmatoorii indicatori urbanistici:

P.O.T. propus: maxim 50%

C.U.T. propus: 1,00

Regim de inaltime: max. P+1E

Prin prezenta documentatie se va asigura necesarul de zona verde aferenta functiunii intreprinse pe amplasament (constructii servicii/comert) conform art. 12 din Hotararea nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, respectiv minim 15% din suprafata terenului (min. 1.036 mp).

Totodata se vor asigura platforme carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica), elemente de publicitate si signalistica, imprejmuiri, astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu, daca va fi cazul.

Accesul in incinta nu se modifica, pastrandu-se cel existent.

Nu exista interventii urbanistice in zona studiata.

Prin realizarea investitiei, **zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta propunerile de dezvoltare propuse prin noul PUG al Mun. Arad, aflat in faza de consultare inainte de demararea Etapei VI aferente proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic General Arad.**

1.3. Surse de documentare

- o P.U.G.Arad aprobat prin H.C.L. Arad nr. 588/2023;
- o Certificatul de urbanism nr. **1374/01.09.2025**;
- o Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- o **Avizul de oportunitate nr. 42/29.10.2025**;
- o Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata.

Cadru legislativ:



TARA PLAN s.r.l.

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

399/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„EXTINDERE CLADIRE PENTRU
CONSTRUIRE ATELIER VOPSITORIE”
QUARK MOTORS s.r.l. FILIALA ARAD

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

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul se afla in intravilanul mun. Arad, in partea de est a localitatii, adiacent in partea de nord cu Calea Radnei si in partea de vest cu str. Aurel Crisan.

Zona care cuprinde amplasamentul propus spre reglementare este predominant destinată activităților comerciale și de servicii, dar include și zone rezidențiale adiacente.

Amplasamentul se afla în culoarul de zbor al Aeroportului Arad.

Amplasamentul se afla intr-o zona urbanizata si partial zona propusa spre urbanizare, cu activitati economice tertiare propuse.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona propusa spre reglementare are o suprafata de 6.906mp conform CF si masuratori si are urmatoarele vecinatati:

Nord – CF 647, Top 2241/662/b/1/1/5/1/1/3/1- proprietatea Statului Roman; Calea Radnei.

Est – teren curti constructii, proprietate privata (CF nr. 304379 Arad);

Sud – teren curti constructii, proprietate privata - CF nr. 344895 Arad;

Vest – str. Aurel Crisan (CF nr. 358529 Arad);

Zona studiata insumeaza o suprafata de **105.000 mp** si cuprinde urmatoarele vecinatati ale terenului propus spre reglementare:

Nord – prima zona functionala aflata la nord de Calea Radnei;

Est – str. Radu Pancu;

Sud – str. Vasile Boneu;

Vest – prima zona functionala aflata la vest de str. Aurel Crisan;

Nu sunt propuse interventii urbanistice din zona studiata.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul se inscrie intr-o forma dreptunghiulara, avand un front stradal de maxim 96,91 ml si o adancime maxima de 71,93 ml.

Incinta este sistematizata, avand cotele platformelor carosabile in jurul valorii de 11,50 NMN.

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

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



TARA PLAN s.r.l.

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

399/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„EXTINDERE CLADIRE PENTRU
CONSTRUIRE ATELIER VOPSITORIE”
QUARK MOTORS s.r.l. FILIALA ARAD

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

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

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

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

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

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013, accelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este $a_g = 0,20$ g, iar perioada de colț este $T_c = 0,70$ sec, conform figurilor de mai sus.

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

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

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

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

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

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

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

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



TARA PLAN s.r.l.

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

399/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„EXTINDERE CLADIRE PENTRU
CONSTRUIRE ATELIER VOPSITORIE”
QUARK MOTORS s.r.l. FILIALA ARAD

2.4. Circulația

Accesul în incintă se realizează de pe latura nordică de proprietate, din Calea Radnei și apoi din drumul având CF nr. 647 aflat în proprietatea Statului Roman, prin intermediul unui racord carosabil la incintă, existent, cu lățimea de 7,00 ml.

Funcțiunile propuse pe amplasament prin extinderea construcției existente nu necesită lărgirea sau repositionarea accesului existent în incintă. Accesul existent își va păstra poziția și dimensiunea actuală.

Gabaritele cailor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118-1/2025 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri, ambulanței și serviciului de salubritate al mun. Arad.

2.5. Ocuparea terenurilor

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

Pe amplasament sunt edificate 2 clădiri:

C1 – COMPLEX AUTOSERVICE QUARK MOTORS CU SHOWROOM, având Suprafața construită: 2.461 mp și Suprafața construită desfasurată: 3.008 mp.

C2 – CABINA POARTA, având Suprafața construită: 12 mp și Suprafața construită desfasurată: 12 mp.

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

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

- se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă; amplasamentul **NU** se află în zona inundabilă, fiind la o distanță de aproximativ 1,5 km nord față de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă.
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren.

Încadrarea în zone protejate. Zona propusă spre reglementare:

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

Alte zone de protecție și/sau de risc.

Zona propusă spre reglementare figurează în:

- zona de servitute aeronautică a Aeroportului Arad.

Existența unor riscuri tehnologice:

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



TARA PLAN s.r.l.

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

399/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„EXTINDERE CLADIRE PENTRU
CONSTRUIRE ATELIER VOPSITORIE”
QUARK MOTORS s.r.l. FILIALA ARAD

2.6. Echipare edilitară

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

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural-cadru construit. Pe amplasament sunt edificate 2 cladiri:
C1 – COMPLEX AUTOSERVICE QUARK MOTORS CU SHOWROOM, având Suprafața construită: 2.461 mp și Suprafața construită desfasurată: 3.008 mp.
C2 – CABINA POARTA, având Suprafața construită: 12 mp și Suprafața construită desfasurată: 12 mp.

Prin prezenta documentație se va asigura necesarul de zonă verde aferentă funcțiunii întreprinse pe amplasament (construcții servicii/comert) conform art. 12 din Hotărârea 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, respectiv minim 15% din suprafața terenului (min. 1.036 mp).

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

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

Evidențierea potențialului balenar și turistic. Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

La solicitarea beneficiarului investiției, QUARK MOTORS s.r.l. FILIALA ARAD, a fost întocmit studiul de oportunitate în baza căruia s-a obținut avizul de oportunitate nr. 42/29.10.2025.

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

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

Prin realizarea investiției propuse se va contribui la conturarea fondului construit pentru zona respectivă, în concordanță cu prevederile PUG Arad în curs de elaborare, etapa VI.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază că fiind oportună perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona prin extinderea construcției principale existente, cu menținerea funcțiunii actuale – servicii auto (service și showroom). Extinderea este destinată amenajării unei secții de vopsitorie, complementară activităților de reparații auto desfășurate în incintă.

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



TARA PLAN s.r.l.

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

399/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„EXTINDERE CLADIRE PENTRU
CONSTRUIRE ATELIER VOPSITORIE”
QUARK MOTORS s.r.l. FILIALA ARAD

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru imobilul identificat prin CF nr. 300700 Arad, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte, respectiv 6.906 mp.

În urma studiului de oportunitate întocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. 42/29.10.2025, ale cărui condiții se vor respecta întocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Principalele disfuncționalități. Având în vedere că:

- amplasamentul este poziționat în intravilanul municipiului Arad;
- amplasamentul nu se află sub incidența unor zone de risc natural;
- amplasamentul se află sub incidența unor zone de protecție care impun anumite restricții;
- amplasamentul este racordat/bransat la rețelele tehnico-edilitare – apă, canalizare, energie electrică,

Nu exista disfuncționalități care sa necesite soluționare. Se va avea în vedere asigurarea îndeplinirii condițiilor astfel încât realizarea investiției să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

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

- Stabilirea indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.
- alte reglementari specifice zonei si functiunilor propuse pe amplasament.

Nu se propun modificari ale urmatoarelor reglementari urbanistice stabilite prin documentatia PUD aprobată prin HCLM Arad nr. 88/16.04.2002:

- asigurarea accesului la teren (se mentine accesul carosabil in incinta existent);
- functiuni admise si interzise (se pastreaza functiunile reglementate pe amplasament, respectiv servicii/comert);
- regim maxim de inaltime, inaltime maxima a constructiilor (Noile constructii/extinderi propuse nu vor depasi regimul de inaltime existent, inaltimea maxima a constructiilor existente);
- infrastructura tehnico-edilitara se mentine cea existenta;

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **certificatului de urbanism nr. 1374/01.09.2025** emis de Primaria Municipiului Arad, prin PUG Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 588/2023, amplasamentul are functiune industrială si servicii complementare.

Incinta propusa spre reglementare a fost reglementata prin documentatia de urbanism PUD „ Constructie zona industrială si servicii complementare Micalaca Est – Arad” aprobat prin HCLM Arad nr. 88/16.04.2002.

Constructiile existente pe amplasament acomodeaza activitati cu functiune de servicii (service auto, showroom auto, statie ITP), iar interventiile propuse prin prezenta documentatie pastreaza functiunea existenta intreprinsa in incinta.



TARA PLAN s.r.l.

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

399/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„EXTINDERE CLADIRE PENTRU
CONSTRUIRE ATELIER VOPSITORIE”
QUARK MOTORS s.r.l. FILIALA ARAD

Prin prezenta documentatie se doreste modificarea coeficientilor urbanistici POT si CUT actuali, respectiv a stabilirii noii zone de constructibilitate din incinta.

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

Totodata **amplasamentul figureaza in:**

- zona de servitute aeronautica civila a Aeroportului Arad.

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

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la cresterea coeficientilor urbanistici POT si CUT, a stabilirii noii zone de constructibilitate admisa in incinta si a reglementarii procentului de zone verzi de incinta. DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea intocmi numai dupa aprobarea documentatiei de urbanism si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul se afla intr-o zona dezvoltata, cu functiuni industriale si activitati economice tertiare. Incinta este incadrata de urmatoarele zone functionale: parcele cu functiune unitati industriale si servicii si cai de comunicatie-strazi.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

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

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

3.4. Modernizarea circulației

Accesul in incinta se realizeaza de pe latura nordica de proprietate, din drumul avand CF nr. 647 aflat in proprietatea Statului Roman, prin intermediul unui racord carosabil la incinta, existent, cu latimea de 7,00 ml.

Funcțiunile propuse pe amplasament prin extinderea construcției existente nu necesita largirea sau repositionarea accesului existent in incinta. Accesul existent isi va pastra pozitia si dimensiunea actuala.

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

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

Propunerea respecta cerintele stabilite prin HCLM Arad nr.187/2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare.

Pentru construcții se vor respecta următoarele cerințe minime:

Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;



TARA PLAN s.r.l.

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

399/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„EXTINDERE CLADIRE PENTRU
CONSTRUIRE ATELIER VOPSITORIE”
QUARK MOTORS s.r.l. FILIALA ARAD

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

Servicii:

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

Servicii manufacturiere:

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

Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);
- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

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

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

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

Principalele funcțiuni propuse ale zonei. În cadrul incintei cu propuneri se identifică o zonă funcțională:

IS – Zona servicii/comert cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: construcții pentru servicii - comerț, logistica, service auto, clădiri administrative, de prezentare, de paza – max. 50% din suprafața parcelei, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcuri, inclusiv amenajări tehnico-edilitare, spații verzi amenajate de incintă, elemente publicitare și de signalistică, imprejmuiuri.

Utilizări permise cu condiții: amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori.

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

Caracteristici ale parcelelor:

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

**TARA PLAN s.r.l.**

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

399/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„EXTINDERE CLADIRE PENTRU
CONSTRUIRE ATELIER VOPSITORIE”
QUARK MOTORS s.r.l. FILIALA ARAD

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

Amplasarea clădirilor pe parcela se va realiza în concordanță cu zona de construibilitate reprezentată pe planșa 02 A – Reglementari urbanistice – Zonificare.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – strada identificata prin CF nr. 647: cladirile pot fi amplasate la minim 12 m fata de frontul stradal.

Fata de limita laterala de proprietate din partea de Vest: cladirile vor fi amplasate la minim 12 m fata de limita de proprietate.

Fata de limita laterala de proprietate din partea de Est: cladirile vor fi amplasate la minim 3 m fata de limita de proprietate.

Fata de limita posterioara de proprietate (limita sudica): cladirile pot fi amplasate partial la minim 3 m fata de limita de proprietate (in dreptul extinderii propuse pe amplasament, retragere generata de echipamentele necesare fluxului tehnologic propus in cladire) si partial la min. 10 m in zona unde nu se propune extinderea cladirii existente. Retragera de min. 3 m fata de limita de proprietate va reprezenta maxim 50% din latura sudica a limitei de construibilitate.

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

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

Circulatii si accesuri:

Accesul in incinta se realizeaza de pe latura nordica de proprietate, din drumul avand CF nr. 647 aflat in proprietatea Statului Roman, prin intermediul unui racord carosabil la incinta, existent, cu latimea de 7,00 ml.

Funcțiunile propuse pe amplasament prin extinderea constructiei existente nu necesita largirea sau repositionarea accesului existent in incinta. Accesul existent isi va pastra pozitia si dimensiunea actuala.

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

Stationarea autovehiculelor:

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

Propunerea respecta cerintele stabilite prin HCLM Arad nr.187/2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare.

Pentru construcții se vor respecta următoarele cerințe minime:

Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

**TARA PLAN s.r.l.**

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

399/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„EXTINDERE CLADIRE PENTRU
CONSTRUIRE ATELIER VOPSITORIE”
QUARK MOTORS s.r.l. FILIALA ARAD

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

Servicii:

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

Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.
Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);
- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

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

Inaltimea maxima admisibila a constructiilor:

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

Regimul de inaltime a cladirilor: max. P+1E

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

Conditii de echipare edilitara: Parcela este bransata/racordata la apa potabila, canalizare menajera si energie electrica.

Spatii libere si spatii plantate:

Prin prezenta documentatie se va asigura necesarul de zona verde aferenta funcțiunii întreprinse pe amplasament (construcții servicii/comert) conform art. 12 din Hotărârea 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, respectiv minim 15% din suprafața terenului (min. 1.036 mp).

Imprejmuiri:

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

**TARA PLAN s.r.l.**

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

399/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„EXTINDERE CLADIRE PENTRU
CONSTRUIRE ATELIER VOPSITORIE”
QUARK MOTORS s.r.l. FILIALA ARAD

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

POT max = 50,00 %

CUT max = 1,00

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 147.000 mp				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
ZONA SERVICII/COMERT	16.277	15,50%	16.277	15,50%
RESTRUCTURAREA ZONELO FUNCTIONALE EXISTENTE, IN ZONE PENTRU ACTIVITATI ECONOMICE TERTIARE, IN AFARA ZONELO CENTRALE PROPU PRIN PUG ARAD IN CURS DE ELABORARE ETAPA VI - PLANS REGLEMENTARI URBANISTICE PROPU	4.514	4,30%	4.514	4,30%
RESTRUCTURAREA ZONELO FUNCTIONALE EXISTENTE, IN ZONE MIXTE SI CU FUNCTIUNI MIXTE PROPU PRIN PUG ARAD IN CURS DE ELABORARE ETAPA VI - PLANS REGLEMENTARI URBANISTICE PROPU	3.250	3,10%	3.250	3,10%
ZONA DE MICI UNITATI INDUSTRIALE, SERVICII AFERENTE SI LOGISTICA, NEPOLUANTE EXISTENTE CONFORM PUG ARAD IN CURS DE ELABORARE ETAPA VI - PLANS REGLEMENTARI URBANISTICE PROPU	48.319	46,02%	48.319	46,02%
CANAL CN 1890/3	4.127	3,93%	4.127	3,93%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE (Str. Calea Radnei, Str. Aurel Crisan, str. Vasile Boneu, str. Radu Pancu)	28.513	27,15%	28.513	27,15%
TOTAL GENERAL	105.000	100%	105.000	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 6.906 mp				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN curti-constructii cu destinatie servicii – COMPLEX AUTOSERVICE QUARK MOTORS CU SHOWROOM SI CABINA POARTA	6.906	100%	6.906	100%

**TARA PLAN s.r.l.**

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

399/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„EXTINDERE CLADIRE PENTRU
CONSTRUIRE ATELIER VOPSITORIE”
QUARK MOTORS s.r.l. FILIALA ARAD

cu urmatoarele utilizari:				
Constructii max. P+1E cu destinatie servicii/comert (maxim 50% din suprafata terenului)	2.473	35,81%	3.453	50,00%
Circulatii carosabile, parcare	4.071	58,95%	2.417	35,00%
Spatiu verde amenajat (min. 15% din suprafata terenului)	362	5,24%	1.036	15,00%
TOTAL GENERAL	6.906 mp	100%	6.906 mp	100%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Situatia existenta:

Amplasamentul analizat este racordat la retelele tehnico-edilitare existente in zona, la nord de amplasament, pe drumul avand CF nr. 647, si anume apa potabila, canalizare menajera, canalizare pluviala, gaz natural, energie electrica. In cazul in care capacitatea racordurilor/bransamentelor existente nu este suficienta pentru noile obiective propuse, acestea se vor redimensiona conform solutiilor tehnice stabilite de administratorul retelei.

Situatia propusa:

1. **Alimentarea cu apa potabila** – amplasamentul este racordat la reseaua de apa potabila existenta in fata amplasamentului, la limita nordica de proprietate. Nu sunt necesare lucrari suplimentare privind alimentarea cu apa potabila.
2. **Canalizarea menajera** – amplasamentul este racordat la reseaua de canalizare menajera existenta in fata amplasamentului, la limita nordica de proprietate. Nu sunt necesare lucrari suplimentare privind asigurarea canalizarii menajere pe amplasament.
3. **Canalizarea pluviala** – apele pluviale de pe platformele carosabile vor fi deversate in reseaua de canalizare pluviala aflata in fata amplasamentului, la limita nordica de proprietate. Apele pluviale provenite de pe acoperisul cladirilor propuse sunt considerate ape conventional curate si vor fi dirijate inspre spatiile verzi din incinta.
4. **Alimentarea cu agent termic** – energia termica necesara incalzirii spatiilor se realizeaza momentan cu centrale termice pe gaz natural, aceasta ramanand solutia principala de incalzire a spatiilor nou propuse. Se pot de asemenea folosi solutii alternative locale de producere energie termica – pompe de caldura.
5. **Alimentarea cu energie electrica** – amplasamentul, respectiv constructia existenta pe amplasament, este bransata la reseaua de energie electrica din zona. In cazul in care capacitatea bransamentului existent nu are capacitate suficienta pentru noile obiective propuse, aceasta se va redimensiona conform solutiilor tehnice stabilite de administratorul retelei.
6. **Sistemul de iluminat public** – nu e cazul.
7. **Alimentarea cu gaze naturale** – amplasamentul dispune de bransament la reseaua de gaze naturale aflata in zona. Nu sunt necesare lucrari suplimentare.
8. **Gospodarie comunala** – se va folosi platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor existenta pe amplasament, in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al municipiului Arad. In cazul rezultarii unor deseuri speciale in



TARA PLAN s.r.l.

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

399/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„EXTINDERE CLADIRE PENTRU
CONSTRUIRE ATELIER VOPSITORIE”
QUARK MOTORS s.r.l. FILIALA ARAD

urma activitatii specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

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

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

3.7. Protecția mediului

Funcțiunea propusa prin PUZ –ZONA CU FUNCȚIUNE SERVICII/COMERT– nu este poluanta.

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

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

- Deseurile menajere vor fi depozitate pe platformele gospodaresti betonate, cu racord la apa și împrejmuire.
- Apele pluviale de pe platforma carosabila vor fi colectate în rigole, trecute printr-un separator de nisip și apoi conduse la canalizarea pluviala a Municipiului Arad.
- Se vor respecta orice alte măsuri de protecție a mediului solicitate de APM Arad prin avizul de mediu.

Poluarea apei și a solului va fi evitată și prin:

- în zonă nu se vor desfășura activități în urma cărora să rezulte deșeuri, noxe sau emisii periculoase pentru sol și apă;
- nu se vor crea emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita, în combinație cu precipitațiile, calitatea apei sau a solului;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor deversa în rețeaua de canalizare a localității și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, actualizată;
- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în apele de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de ape pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor de construire;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

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

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

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



TARA PLAN s.r.l.

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

399/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„EXTINDERE CLADIRE PENTRU
CONSTRUIRE ATELIER VOPSITORIE”
QUARK MOTORS s.r.l. FILIALA ARAD

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Nu este cazul.

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

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

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

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

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

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

Organizarea sistemelor de spații verzi. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră și plante perene, într-un procent de minim 15,00 % (**min. 266 mp**), conform prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Se vor planta minim 6 arbori (1 arbor la 50 mp de spațiu verde).

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

Refacere peisagistică și reabilitare urbană. Nu e cazul. Prin propunerea urbanistică care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropocentric caracteristic unei zone de prestări servicii/comert, activități economice și birouri propuse în concordanță cu prevederile PUG în vigoare pentru această zonă.

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.

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

3.8. Obiective de utilitate publică

Prin prezenta documentație nu se propun exproprieri.

Prin prezenta documentație nu sunt propuse lucrări de utilitate publică.

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

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

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.



TARA PLAN s.r.l.

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

399/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„EXTINDERE CLADIRE PENTRU
CONSTRUIRE ATELIER VOPSITORIE”
QUARK MOTORS s.r.l. FILIALA ARAD

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.. Prin realizarea investiției, **zona propusa spre reglementare** își va păstra funcțiunea existentă pe amplasament și se va dezvolta în concordanță cu propunerile de dezvoltare propuse prin noul PUG al Mun. Arad, aflat în faza de consultare înainte de demararea Etapei VI aferente proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic Genreal Arad.

Reglementările propuse pe amplasament modifică POT și CUT existent, încadrându-se în indicatorii urbanistici existenți pe parcelele învecinate, pentru funcțiunile propuse.

Prin prezenta documentație se va reglementa totodată zona verde amenajată în concordanță cu H.C.L.M. Arad 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.

Astfel, în incintă se vor realiza extinderi ale construcției existente, cu un regim de înălțime maxim cu cel existent pe amplasament și care să adăpostească funcțiuni similare cu cele existente.

Acest fapt contribuie inclusiv la dezvoltarea activității economice întreprinse actualmente de către beneficiar.

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

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Nu este cazul

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Realizare extinderi construcție existentă pentru servicii, comerț;
- b) Amenajare zone verzi.
- c) Sistematizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;

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

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

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

**TARA PLAN s.r.l.**

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

399/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL
„EXTINDERE CLADIRE PENTRU
CONSTRUIRE ATELIER VOPSITORIE”
QUARK MOTORS s.r.l. FILIALA ARAD

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

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

Aceste aspecte justifică oportunitatea realizării investiției solicitate.

După aprobarea în Consiliul Local, prevederile prezentei documentații de urbanism se vor implementa în conformitate cu planul de acțiune aferent PUZ, cu respectarea condițiilor din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 1374/01.09.2025 și avizul de oportunitate nr. 42/29.10.2025.

Specialist cu drept de semnătură RUR,
Arh. Gheorghe SECULICI

Întocmit,
arh. Andreea TUȚU