



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. 322/2026
FAZA: P.U.Z. si R.L.U.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERT
Beneficiar:	S.C. CLEVER SOLUTIONS POINT S.R.L.
Amplasament:	MUN. ARAD, INTRAVILAN, STR. AUREL CRIȘAN, NR. 1, CF NR. 363647 - ARAD, JUD. ARAD
Fază:	P.U.Z. ȘI R.L.U.
Nr. proiect:	322/2026
Elaborator:	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411

PIESE SCRISE AFERENTE P.U.Z.

MEMORIU GENERAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

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 INVESTIȚIE

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ
AMPLASAMENT	intravilan, mun. Arad, str. Aurel Crișan, nr. 1, jud. Arad, C.F. 363647-Arad.
BENEFICIAR	S.C. CLEVER SOLUTIONS POINT S.R.L.
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	322/2026
FAZA	P.U.Z. ȘI R.L.U.

1.2. Obiectul P.U.Z.

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

Descriere lucrărilor : Se dorește realizarea unei zone de servicii, comerț și depozitare, și edificarea incintei cu construcții noi, amenajarea platformelor carosabile, a parcarilor și a spațiilor verzi, dotarea cu utilități a tuturor obiectivelor propuse, reglementarea accesului în incintă.

Incinta reglementată, are suprafața de **5 318,00 mp**, este situată în intravilan U.A.T. Arad conform PUG. Este amplasată în partea de est a municipiului, în apropiere de cartierul Micălaca, la sud de Calea Radnei.

Incinta este compusă din patru parcele, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Art.	nr. CF	Supraf.	Categorie de folosinta	Proprietar
1	363647	5318	arabil / intravilan	S.C. CLEVER SOLUTION POINT S.R.L.
TOTAL		5318		

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 2041/15.12.2025** și **Avizul de oportunitate nr. 25 din 15.04.2026**, eliberate de Primăria Municipiului Arad.

Incinta reglementată este în **intravilanul** mun. Arad, cat. de folosință: **arabil**, situată în UAT Arad – zona Micălaca.

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 investiției s-a studiat o zonă de **69 402,11 mp** care să cuprindă toate vecinătățile 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.

1.3.2. Studii de fundamentare:

- Ridicarea topografică executată de SC L&D MEDIU CONSULTING SRL – Iovescu Lorena Simona.

- Studiu Geotehnic – în curs de execuție
- Certificat de urbanism nr. 2041/15.12.2025
- Aviz de oportunitate nr. 25/15.04.2026
- 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

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în zona de est a acestuia, în cartierul Micălaca, la sud Calea Radnei.

Incinta studiată este înconjurată de terenuri aflate în intravilan având funcțiune de prestări servicii, comerț, zonă mixtă.

Terenurile învecinate cu incinta dețin construcții, cu funcțiunea de prestări servicii și comerț, locuințe colective și au categoria de folosință arabil în intravilan, iar pe cel situat la nord de incintă, a fost eliberată o hotărâre HCLM nr. 297 din 31.05.2023 – ZONĂ DEPOZITARE, SERVICII ȘI COMERȚ, iar în partea de nord – vest un PUZ în curs de elaborare – “CAMPUS INTERNAȚIONAL INTEGRAT CU FUNCȚIUNE MIXTĂ BISERICĂ ADVENTISTĂ DE ZIUA A ȘAPTEA – CONFERINȚA BANAT”.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în cartierul Micălaca.



Vecinătățile incintei sunt:

- **Nord** : teren proprietate private, identificat prin CF nr. 364259 Arad, teren reglementat prin HCLM Arad nr. 297 din 31.10.2023 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Zonă depozitare, servicii și comerț, mun. Arad, intravilan, str. Aurel Crișan, nr. 1 – 3, pe parcelele identificate prin CF nr 302262 Arad și CF nr. 308374 Arad..
- **Vest**: teren proprietate mun. Arad, identificat prin CF nr. 363646 Arad documentație de urbanism în curs de elaborare P.U.Z. și R.L.U. – “CAMPUS EDUCATIONAL INTEGRAT CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – CENTRU EDUCATIONAL ȘI SERVICII CONEXE”
- **Est**: str. Aurel Crișan, identificată prin C.F. nr. 351143 Arad, respectiv teren domeniu public Municipiul Arad, identificat prin C.F. nr. 351143 Arad.
- **Sud**: strada Voinicilor, identificată prin CF nr. 351166 Arad, respective teren domeniul public, mun. Arad, identificat prin CF nr. 351143 Arad și teren proprietate private, identificat prin CF nr. 303954 Arad.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, într-o zonă plană, specifică Câmpiei Aradului.

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

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 reprezentate de str. Voinicilor, situat spre partea de sud a incintei, drum cu îmbrăcăminte asfaltică, dublu sens cu o bandă pe sens, drum ce reprezintă posibilitate de acces spre incinta reglementată, Calea Radnei, aflat la nord de incintă, drum cu îmbrăcăminte asfaltică, dublu sens cu două benzi pe sens, drum ce reprezintă o a doua posibilitate de acces spre incinta reglementată direct pe strada Aurel Crișan, și de str. Aurel Crișan, aflat la est de incintă cu două benzi pe sens.

Acces existent

În prezent nu există un acces amenajat în incintă.

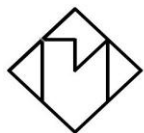
2.4.2. Circulația feroviară

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la o distanță de 768m la sud 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

Pe terenurile studiate nu sunt edificate construcții.

Funcțiunea propusă se încadrează bine în zonă și nu va conduce la stabilirea de restricții sau interdicții în localitate. Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunea propusă va contribui la dezvoltarea economică a arealului.



2.6. Principalele disfuncționalități

CIRCULAȚIE

- asigurarea accesului în incintă din sensul giratoriu.

RETELE EDILITARE

- necesitatea asigurării cu utilități a tuturor obiectivelor propuse, prin extinderea de rețele și branșamente pentru utilitățile existente în zonă, și prin soluții locale pentru cele inexistente.

2.7. Echiparea tehnico-edilitară

Incinta studiată nu este branșată la nici o rețea.

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

Rețelele edilitare se vor executa de preferință în varianta de amplasare subterană.

2.7.1. Alimentarea cu apă

În prezent, în zonă au fost identificate rețele de alimentare cu apă.

2.7.2. Canalizare menajeră și pluvială

În prezent, în zonă au fost identificate rețele de canalizare menajeră și/sau pluvială.

2.7.3. Alimentarea cu energie electrică

În prezent există o rețea de alimentare cu energie electrică LEA 0,40 kW situată la est și vest de incintă

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 prezent, în zonă au fost identificate rețele de alimentare sau transport gaze naturale, la est de incintă

2.7.6. Telecomunicații

În zona studiată s-au identificat rețele de telecomunicații.

2.8. Probleme de mediu

2.8.1. Relația cadru natural - cadru construit

Terenul reglementat nu este inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită sau arii naturale protejate.

Din punct de vedere peisagistic, avem un peisaj tipic de câmpie, fără vegetație arboricolă.

Având în vedere că perimetrul studiat nu este inclus în zone de protecție a mediului, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează în intravilanul municipiului Arad, în zona Micălaca.

Nu există disfuncționalități în relația cadru natural și fondul construit.

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 și realizare de drumuri noi.

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. În acest sens nu este necesară obținerea avizului Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Cultural al jud. Arad.

2.9. Opțiuni ale populației

Realizarea investiției propusă de beneficiar va duce la dezvoltarea zonei, prin extinderea numărului de unități economice. Realizarea investiției va contribui la completarea ocupării cu construcții a unei zone cu potențial de dezvoltare, datorită vecinătății cu căi de comunicații majore.

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, astfel a fost eliberat documentul, pentru **etapa I de informare nr. ad. 25326, 29423/A5/15.04.2026.**

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 SC L&D MEDIU CONSULTING SRL, Iovescu Simona Lorena, iar conform acesteia terenul este relativ plat, fără disfuncționalități.
- Studiu Geotehnic – în curs de elaborare.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform **P.U.G.** aprobat cu HCLM 89/1997, HCLM 98/1998, HCLM 588/2023, imobilul se află în intravilanul Mun. Arad, situat în UAT Arad.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu este cazul.

Cadrul natural existent nu oferă nimic din ceea ce ar putea fi pus în valoare prin acest proiect; relieful este plat, vegetație pitică, absență ape curgătoare.

3.4. Modernizarea circulației

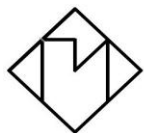
Nu este necesară modernizarea circulației, sigura modificare va fi raportată la accesul din sensul giratoriu spre incinta studiată.

3.4.1. Acces incintă propus

Se propune realizarea unor accese auto și pietonale, pe fiecare parcelă propusă. Dimensiunea fiecărui acces se va realiza pentru trafic greu, lățime profil acces 12 m și racord cu carosabilul prin intermediul unor arce de cerc cu rază de minim 12 m.

3.4.2. Drumuri în incintă

La nivelul lotului nu vor fi propuse drumuri de incintă, aleile carosabile și pietonale vor fi reprezentate de platforme betonate. **Nu se va realiza nici un drum de incintă**, ce este reprezentat în



planșa de concept propus va fi la nivel de platformă betonată.

3.4.3. Parcaje

Reglementarea numărului de locuri de parcare va respecta prevederile **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 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;*
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);*
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.*

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

- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;*
- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.*

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

a) Comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică. Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement – a căror amplasare este permisă la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

b) Servicii. Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit și amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale;

c) Autoservice. Amplasament: la limita zonei industriale. Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului. (2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Comerț en-detail:

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

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

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 %.

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

e) 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.

Art. 18 Pentru construcțiile industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe minime:

0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;

1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

Art. 19 Pentru construcțiile 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 dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obișnuite.
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m

3.4.4. Spații verzi și plantate, spații agrement:

Conform HCLM 572/2022, pentru construcțiile industriale și de depozitare **spațiul verde** amenajat va fi de **minim 20%** din suprafața terenului.

3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici.

Incinta reglementată, are suprafața de **5 318,00 mp**, în aceasta se dorește realizarea următoarelor obiective având funcțiuni după cum urmează :

- **funcțiune principală : IS-D** – unități prestări servicii, comerț, și depozitare.
- **funcțiuni complementare: Cc**– căi de comunicație rutieră și pietonală, **SP**- spații verzi în incintă, **TE** – dotări tehnico-edilitare.

3.5.1. Indicatori urbanistici propusi:

Procentul de ocupare a terenului (S_C/S_T)%	P.O.T. existent 0,00%	P.O.T. propus max. 70,00%
Coeficientul de utilizare a terenului (S_{CD}/S_T)	C.U.T. existent 0,00	C.U.T. max propus 3,00
Regim înălțime maxim:	2S + P+ 4E + Er	
Înălțime maximă:	H. max. 25,00 m.	



Spații verzi amenajate:

min. 20%**3.5.2. Retrageri impuse:**

Pe parcelă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa 03 – Reglementări urbanistice.

Vecinătățile incintei NU impun următoarele retrageri:

Se propun următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limitele de proprietate:

Se propun următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limitele de proprietate:

- *către frontul stradal* – nu se impune nici o retragere față de limita frontului stradal.
- *către limita posterioară* – se impune o retragere de min 3,50 dar nu mai puțin de $h/2$,
- *către limitele laterale*
 - către limita laterală stânga se impune o retragere de 3.5 m dar nu mai puțin de $h/2$.
 - către limita laterală din dreapta nu se impune o retragere.

Zona edificabilă, cu respectarea retragerilor mai sus menționate, este materializată în planșa Conceptul Propus. Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a amenajărilor cu mobilier urban, a reclamelor și amenajărilor publicitare de diverse feluri, împrejurimi, 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 însoirii 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 2,00m.

3.5.3. Parcelare:

Incinta studiată nu va fi parcelată și nu este permisă parcelarea ulterioară a acesteia.

3.5.4. Sistematizarea pe verticală:

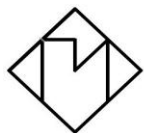
Nivelul terenului natural este cuprins între 110.123 NMN și 110.918 NMN.

Lucrările de sistematizare verticală sunt necesare, mai ales în zona de amenajare a accesului.

3.5.5. Bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF08 - ZONA MIXTA - COMERT SI SERVICII, DEPOZITARE	86380	100.00	43190.00	50.00
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - PLATFORMA, PODET	0	0.00	25914.00	30.00
ZF14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0	0.00	17276.00	20.00
TOTAL	86380.00	100.00	86380.00	100.00

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF10 - ZONA COMERT SI SERVICII, DEPOZITARE	0.00	0.00	77351.10	23.06
ZF03 - TERENURI AGRICOLE	312485.90	93.14	225621.90	67.25
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT	5398.80	1.61	13690.90	4.08
ZF05 - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA	14116.10	4.21	15336.90	4.57
ZF14 - ZONA SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT	3503.30	1.04	3503.30	1.04
TOTAL	335504.10	100.00	335504.10	100.00



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 maximă a acesteia va fi de 2,00m și va fi realizată de preferință din materiale transparente.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Obiectivele propuse vor fi racordate la rețelele de utilități existente în zonă: alimentare cu energie electrică.

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru asigurarea necesarului de apă folosită în scop igienico-sanitar cât și pentru rezervele de apă pentru stingerea incendiilor se propune realizarea bransamentului la rețelele existente pe strada.

Realizarea forajului și a rețelelor de alimentare cu apă a tuturor obiectivelor vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTh.

3.6.2. Canalizare menajeră:

Apele uzate fecaloid-menajere provenite de la obiectivele propuse pe amplasament se vor deversa în rețeaua existentă pe stradă.

Rețeaua de canalizare din incintă, numărul și gabaritul rezervoarelor vidanjabile, vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTh.

3.6.3. Canalizare pluvială:

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incinta sau înmagazinate în bazine de retenție, după caz, urmând a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi.

Apele pluviale colectate de pe platformele din incintă vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi și epurate pentru a respecta NTPA-001, după care vor fi înmagazinate în bazine de retenție și utilizate la irigatul spațiilor verzi din incintă.

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 rețeaua existentă în zonă, sau orice altă soluție ce respectă prevederile și normativele în vigoare. 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

Pentru asigurarea alimentării cu gaze naturale este necesară bransarea la rețeaua existentă pe strada Aurel Crișan, iar soluția de racordare va fi realizată în funcție de soluția propusă de distribuitorul din zonă.

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 gunoiului menajer 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.

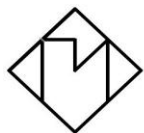
3.7. Protecția mediului

Pe acest amplasament se dorește reglementarea unei zone pentru servicii, comerț și depozitare.

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 planului.

- a. Prin planul de urbanism elaborat se creează cadrul dezvoltării zonei studiate; amplasamentul în studiu se află în intravilanul localității.
- b. Planul de urbanism se integrează în planurile existente în zonă, prin completarea acestora, având în vedere tipul de funcțiuni propuse, conform celor expuse la punctul a);
- c. În privința dezvoltării durabile a zonei, planul are importanță întrucât vine în sprijinul extinderii pe termen lung a suprafețelor construite și a spațiilor verzi amenajate și de protecție;
- d. Probleme de mediu relevante - Se va avea în vedere, în acest sens, gestionarea corespunzătoare a deșeurilor menajere, a apelor menajere și pluviale, amenajarea de spații verzi;
- e. Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu:
 - deșeurile menajere vor fi colectate în europubele și gestionate de către o firmă specializată;
 - 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.
 - apele menajere vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare existentă pe stradă.
 - apele pluviale colectate de pe suprafața acoperișurilor vor fi colectate în jgheaburi și, prin



intermediul burlanelor și a rigolelor vor fi dirijate spre spațiul verde din incintă, fiind considerate convențional curate.

- apele pluviale colectate de pe drumurile și platformele carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care vor fi înmagazinate în bazine de retenție și utilizate la udarea spațiilor verzi.

- vor fi amenajate spații verzi, un minim de 20% în interiorul parcelor.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare aferente instalațiilor tehnologice utilizate în posibile activități ce se vor desfășura pe teritoriul incintei reglementate (emisii, deversări, zgomote) se va face prin următoarele:

- resturile menajere vor fi colectate în europubele;

- cantitățile de ulei mineral vechi rezultate în urma schimbării dacă este cazul vor fi stocate în recipiente speciale și în locuri special amenajate (container-magazie), ulterior predate firmelor autorizate în eliminarea deșeurilor.

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: nu sunt efecte

b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul

c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu: nu este cazul

e) mărimea și spațialitatea efectelor: nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat: nu este cazul, au fost propuse spații verzi și perdele de protecție.

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: nu este cazul

Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu posibile efecte negative pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

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 = 70,00%

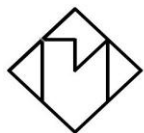
Distanțele dintre clădiri învecinate (aici nu intră clădirile alipite) și dintre acestea și limita de proprietate vor respecta prevederile Codului Civil, între clădiri se recomandă păstrarea unei distanțe minime de $h/2$.

Regimul de înălțime maxim admis este de $2S + P + 4E + E_r$.

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. Măsurile 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. Situație amplasament în raport cu situri/monumente istorice din repertoriul arheologic național

Nu este cazul, incinta nu se află într-o zonă istorică.

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.

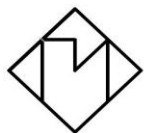
Echiparea și dotarea cu sisteme de protecție la incendiu: se va asigura necesarul de apă pentru stingerea incendiilor – bransamentul realizat la rețeaua de apă.

Măsurile de protecție civilă: Nu este cazul.

Numărul maxim de persoane sau animale: Se estimează un număr maxim / zi de: 20 de persoane.

Capacități de depozitare sau adăpostire: Nu este cazul

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



STUDIO M ȘOIMA

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

PR. NR. 322/2026
FAZA: P.U.Z. și R.L.U.

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

Date constructive: Nu este cazul.

Dotarea adăpostului de protecție civilă: Nu este cazul.

3.9. Obiective de utilitate publică

Sunt reprezentate de realizarea accesului în amplasamentul studiat.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse în incintă vor contribui la dezvoltarea economică continuă a arealului. Din punct de vedere social, reglementarea urbanistică a terenurilor va conduce la o mai bună valorificare a acestora, datorită posibilității edificării de construcții.

Proiectant
S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

Coordonator
Arh. Mircea ȘOIMA