

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

STUDIU DE OPORTUNITATE ÎN VEDEREA OBȚINERII AVIZULUI DE ÎNȚIERE P.U.Z.

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului:	„PUZ ȘI RLU CONSTRUIRE ZONĂ DE SERVICII, DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ”
Amplasament:	Jud. Arad, Municipiul Arad, extravilan, tarla 205, parcela 1819/1/1-4; C.F. nr. 368830 Arad, nr. cad. 368830
Suprafața terenului:	57.342,00 mp (conform extras C.F.)
Inițiatori / Beneficiari:	CIACHIR ADRIAN PETRU și CIACHIR AMALIA MARIA (proprietari, bun comun)
Proiectant general:	S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. Timișoara, str. Norma, nr. 4, jud. Timiș CUI 40354260; ORC J35/4728/2018; Tel. 0757 916 351
Șef proiect:	urb. Ionașiu Adrian
Proiectat / Desenat:	arh. Feier Raul
Număr proiect:	206/2026
Faza de proiectare:	P.U.Z. – Studiu de oportunitate în vederea obținerii avizului de inițiere
Certificat de urbanism:	nr. 869 din 04.06.2026, emis de Primăria Municipiului Arad
Data:	iunie 2026

1.1. Obiectul studiului de oportunitate

Prezentul studiu de oportunitate a fost elaborat la solicitarea beneficiarilor CIACHIR ADRIAN PETRU și CIACHIR AMALIA MARIA, în calitate de proprietari (bun comun) ai terenului înscris în C.F. nr. 368830 Arad, care, în calitate de inițiatori, solicită elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea realizării unei **zone cu funcțiuni de servicii, comerț, depozitare și logistică**.

Investiția propusă nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, terenul fiind situat în extravilanul Municipiului Arad, cu destinația actuală de teren arabil. Conform Certificatului de urbanism nr. 869 din 04.06.2026, în prealabil inițierii documentației P.U.Z. se va solicita emiterea avizului de oportunitate. În conformitate cu art. 68 alin. (1) din Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor, pentru inițierea P.U.Z. de către persoane fizice sau juridice este necesară obținerea avizului de inițiere, pe baza prezentului studiu de oportunitate, analizat în cadrul Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism coordonate de Arhitectul-șef al Municipiului Arad.

Prin documentația P.U.Z. ce urmează a fi elaborată se urmăresc: introducerea terenului în intravilan, stabilirea zonificării funcționale, a indicatorilor urbanistici (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, H max.), a retragerilor față de aliniament și de limitele laterale și posterioare, rezervarea suprafeței necesare pentru drumul propus și amenajarea accesului din DN79, precum și asigurarea echipării tehnico-edilitare.

1.2. Surse de documentare

- Certificatul de urbanism nr. 869 din 04.06.2026, emis de Primăria Municipiului Arad (avizele solicitate stabilite în ședința Comisiei de Acord Unic din 26.05.2026);
- Extrasul de carte funciară nr. 368830 Arad (încheierea nr. 61087/28.04.2026 – alipirea imobilelor nr. cad. 339646, 339647, 339648, 339649) și ridicarea topografică a amplasamentului (sistem Stereo 70);

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad
- P.U.Z.-urile aprobate și în curs de elaborare din zonă (HCL nr. 190/2019, HCL nr. 606/2025, HCL nr. 369/2019, HCL nr. 271/2013, PUZ în lucru SC FOOD TRADE COMPANY SRL) – preluate în planșa U05 – Studiu cvartal;
- Codul Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor și Ordinul MDLPA nr. 1022/2026 – Elaborarea, modificarea/actualizarea și aprobarea planurilor urbanistice zonale;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCLM Arad nr. 187/2024 (norme privind asigurarea locurilor de parcare);
- HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi;
- Ortofotoplan / imagini satelitare (Google Earth) pentru încadrarea în zonă.

2. DELIMITAREA ZONEI STUDIATE PROPUSE

Zona studiată propusă este reprezentată în planșa U02 – Analiza situației existente și disfuncționalități (sc. 1:1000) și cuprinde, pe lângă parcela care a generat documentația, imobilele învecinate și infrastructura cu care aceasta se află în relație directă de funcționare. Zona studiată este delimitată astfel:

- **la Nord-Vest** – drumul național DN79 Arad – Oradea (nr. cad. 356098), inclusiv platforma drumului pe tronsonul aferent accesului propus și benzilor de accelerare/decelerare;
- **la Nord-Est** – parcelele agricole situate pe teritoriul administrativ al comunei Livada (nr. cad. 306626, 306625, 306624, 306784, 306786, 306785, 306782, 306783, 306781) și drumul de exploatare nr. cad. 305298;
- **la Sud-Est** – drumul comunal/de exploatare spre Livada (nr. cad. 305556) și parcelele agricole din UAT Livada nr. cad. 305347, 305265, 305358, 305357, 305360, 305359, 305297, 305264;
- **la Sud-Vest** – imobilele nr. cad. 339650, 339652, 339653, 345582, 345569, 345572 (zonă de industrie) și nr. cad. 345583, 345570, 345573 (teren arabil), cuprinse în P.U.Z.-urile aprobate / în curs de elaborare din zonă.

Zona minimă de studiu urmează a fi confirmată/stabilită de instituția Arhitectului-șef prin avizul de inițiere, în raport cu impactul investiției asupra rețelei de transport și asupra mediului. Relația cu reglementările P.U.Z.-urilor din cvartal este analizată în planșa U05 – Studiu cvartal (sc. 1:3000).

3. DELIMITAREA ZONEI REGLEMENTATE PROPUSE

Zona reglementată propusă cuprinde imobilul care a generat elaborarea documentației, înscris în C.F. nr. 368830 Arad, nr. cad. 368830, tarla 205, parcela 1819/1/1-4, în suprafață de **57.342,00 mp**, proprietatea beneficiarilor CIACHIR ADRIAN PETRU și CIACHIR AMALIA MARIA. Imobilul a rezultat din alipirea imobilelor nr. cad. 339646, 339647, 339648 și 339649 și nu este grevat de sarcini.

Limitele parcelei (conform extrasului C.F. și planșelor U02–U04) sunt următoarele:

Latura	Lungime	Vecinătate
Nord-Vest (pct. 1–9)	185,14 m (40,32 + 1,66 + 1,68 + 1,60 + 12,71 + 46,88 + 18,09 + 62,20 m)	Drum național DN79 Arad – Oradea (nr. cad. 356098)
Nord-Est (pct. 25–1)	303,60 m (136,93 + 51,26 + 115,41 m)	Drum de exploatare nr. cad. 305298; parcelele nr. cad. 306624 și 306626 (UAT Livada)
Sud-Est (pct. 23–25)	182,06 m (82,38 + 99,69 m)	Drum comunal/de exploatare spre Livada (nr. cad. 305556)

Latura	Lungime	Vecinătate
Sud-Vest (pct. 9–23)	64,63 + 154,76 + 111,59 m, plus conturul enclavei nr. cad. 339650 (pct. 10–21)	Imobilul nr. cad. 339650; parcelele nr. cad. 345582 (zonă de industrie) și 345583 (teren arabil)

În afara zonei reglementate se propun doar intervenții în zona drumului național DN79 pentru realizarea accesului rutier de tip „dreapta – dreapta” (racordări, bandă de decelerare și bandă de accelerare) și racorduri la rețelele tehnico-edilitare, acestea urmând a fi autorizate pe baza avizelor administratorilor de drum și de rețele.

4. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ ȘI ÎN UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ DE BAZĂ

Amplasamentul studiat se află pe teritoriul administrativ al Municipiului Arad, reședința județului Arad, în extravilan, pe latura sud-estică a drumului național DN79 (E671) Arad – Oradea, la limita teritoriului administrativ cu comuna Livada, la nord-est de intersecția giratorie de pe DN79. Încadrarea în zonă este prezentată în planșa U01 – Plan de încadrare în zonă (sc. 1:10.000), pe suport ortofoto și pe extras din PUG.

Zona este caracterizată de terenuri agricole arabile, organizate într-un parcelar alungit, orientat perpendicular pe DN79, și de drumuri de exploatare. Pe latura sud-vestică a amplasamentului, de-a lungul DN79, s-au dezvoltat zone de servicii și activități economice reglementate prin P.U.Z.-uri aprobate (HCL nr. 190/2019, HCL nr. 606/2025), iar pe partea opusă a DN79 zone reglementate prin HCL nr. 369/2019 și HCL nr. 271/2013. La nord-est și sud-est terenul se învecinează cu terenuri agricole aparținând UAT Livada.

Poziționarea pe traseul DN79/E671, coridor de legătură între Municipiul Arad și Municipiul Oradea, în continuarea zonelor economice existente la ieșirea din municipiu, conferă amplasamentului o accesibilitate rutieră foarte bună, favorabilă activităților de servicii, comerț, depozitare și logistică.

5. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR DE AMENAJARE A TERITORIULUI

Pentru zona studiată sunt relevante următoarele documentații de amenajare a teritoriului:

- **Planul de Amenajare a Teritoriului Național (PATN)** – Secțiunea I – Rețele de transport: DN79 face parte din rețeaua de drumuri naționale / drumul european E671; propunerea nu afectează traseul drumului, accesul urmând a fi amenajat cu avizul C.N.A.I.R.;
- **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Arad (PATJ)**
- Nu au fost identificate planuri de amenajare a teritoriului zonal/interorășenesc (PATZ/PATI) care să includă proiecte de investiții cu efect asupra zonei reglementate.

6. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM APROBATE, ÎN VIGOARE SAU ÎN CURS DE APROBARE

6.1. P.U.G. Municipiul Arad în vigoare

Conform Certificatului de urbanism nr. 869/04.06.2026 și PUG Municipiul Arad (aprobat prin HCLM nr. 89/1997, HCLM nr. 98/1998, HCLM nr. 588/14.11.2023), terenul se află în **extravilanul** Municipiului Arad, având folosința actuală de teren arabil, proprietate privată. Pentru amplasament nu sunt stabilite reglementări urbanistice care să permită autorizarea construcțiilor propuse; certificatul de urbanism solicită elaborarea unui P.U.Z. și R.L.U. pentru realizarea zonei cu funcțiuni de servicii, comerț, depozitare și logistică, conform avizului de oportunitate.

6.2. P.U.G. Municipiul Arad în curs de aprobare

Extrasul din PUG (planșa U01) evidențiază amplasamentul la limita estică a teritoriului administrativ al Municipiului Arad, adiacent limitei intravilanului existent / limitei cu UAT Livada, în continuarea zonelor cu funcțiuni

economice și de servicii dezvoltate de-a lungul DN79. Tendința de dezvoltare evidențiată pe acest coridor este compatibilă cu funcțiunea propusă.

6.3. Alte P.U.Z.-uri aprobate în zonă

Planșa U05 – Studiu cvartal evidențiază documentațiile de urbanism aprobate și în curs de elaborare din vecinătate:

- **PUZ aprobat prin HCL nr. 190/2019** – imediat la sud-vest de amplasament, pe latura DN79: loturi pentru servicii și activități economice (Z1), cu circulații și parcaje proprii;
- **PUZ în lucru – SC FOOD TRADE COMPANY SRL** – la sud-vest de amplasament: parcelare în loturi cu funcțiuni economice, cu drum interior;
- **PUZ aprobat prin HCL nr. 606/2025** – la sud, subzona SZCDL (servicii, comerț, depozitare, logistică), cu P.O.T. max. 60%, C.U.T. max. 1,8, H max. 18,00 m, P+2E și minim 20% spații verzi;
- **PUZ aprobate prin HCL nr. 369/2019 și HCL nr. 271/2013** – pe partea opusă (nord-vestică) a DN79.

Indicatorii propuși prin prezentul studiu (P.O.T. 60%, C.U.T. 1,8, P+2E, H max. 18,00 m, minim 20% spații verzi) sunt corelați cu cei aprobați prin HCL nr. 606/2025. Prin P.U.Z. se va asigura corelarea circulațiilor cu PUZ-urile vecine, drumul propus în zona Z2 permițând o posibilă dezvoltare viitoare a circulațiilor spre terenurile învecinate.

7. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR STRATEGICE CU EFECT ASUPRA ZONEI

- **Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (SIDU) a Municipiului Arad** – obiectivele privind creșterea competitivității economice și atragerea de investiții în zonele cu acces la infrastructura majoră de transport susțin dezvoltarea de activități de servicii și logistică pe coridorul DN79;
- **Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) al Municipiului Arad** – propunerea nu generează trafic greu în zona urbană centrală, accesul realizându-se direct din DN79, în afara zonelor rezidențiale;
- **Planul de Acțiune pentru Energie Durabilă și Climă (PAEDC)** – se recomandă utilizarea de surse regenerabile (panouri fotovoltaice pe acoperișurile halelor) și soluții de eficiență energetică;
- Nu au fost identificate alte documentații strategice (ex. strategie smart-city) cu prevederi specifice pentru zona reglementată.

8. PREVEDERI ALE UNOR STUDII SAU DOCUMENTAȚII DE SPECIALITATE

Pentru zona studiată sunt relevante:

- ridicarea topografică vizată O.C.P.I. Arad, care constituie suportul planșelor U02–U04;
- zona de protecție a drumului național DN79 – 50,00 m de la îmbrăcăminte asfaltică (conform O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, pentru drumuri naționale în afara localităților);
- zona de protecție și siguranță a liniei electrice aeriene LEA care traversează colțul vestic al parcelei – 37,50 m din axul liniei (conform planșelor U02–U04), ce va fi confirmată prin avizul operatorului de distribuție;

9. PREZENTAREA SITUAȚIEI EXISTENTE. DISFUNCȚIONALITĂȚI

Analiza situației existente este reprezentată grafic în planșa U02 – Analiza situației existente și disfuncționalități.

9.1. Zonificarea funcțională

Terenul studiat este liber de construcții, având în prezent folosință agricolă (teren arabil). Zona studiată cuprinde următoarele categorii funcționale existente (planșa U02):

- **teren arabil** – parcela reglementată și parcelele agricole învecinate (nr. cad. 345583, 345570, 345573), precum și terenurile din UAT Livada de la nord-est și sud-est;
- **zonă de servicii / zonă de industrie** – imobilele de la sud-vest de amplasament (nr. cad. 339652, 339653, 345582, 345569, 345572), reglementate prin P.U.Z.;
- **rețele** – linia electrică aeriană LEA care traversează colțul vestic al parcelei;
- **drumuri** – drumul național DN79, drumul comunal/de exploatare spre Livada (nr. cad. 305556) și drumul de exploatare nr. cad. 305298.

9.2. Căi de circulație și accese

Parcela are front direct la **DN79** pe latura nord-vestică, pe o lungime totală de cca. 185,14 m. În prezent nu există un acces amenajat din DN79 către teren, accesul realizându-se ocazional, în regim agricol. Pe laturile nord-estică și sud-estică parcela se învecinează cu drumuri de exploatare de pământ (nr. cad. 305298, 305556), nemodernizate. Nu există trotuare, piste de biciclete sau stații de transport public în imediata vecinătate.

9.3. Infrastructura tehnico-edilitară

Pe amplasament nu există rețele tehnico-edilitare, cu excepția **liniei electrice aeriene (LEA)** care traversează colțul vestic al parcelei, pe direcția aproximativ nord – sud, în zona frontului la DN79. Situația rețelilor de apă, canalizare, gaze naturale și telecomunicații din proximitate (de-a lungul DN79 și în zonele reglementate prin P.U.Z. învecinate) urmează a fi confirmată prin avizele operatorilor.

9.4. Morfologie urbană / caracteristicile țesutului

Zona are caracter periurban, de tranziție între zonele economice dezvoltate de-a lungul DN79 și terenurile agricole. Parcelarul este de tip agricol, cu parcele alungite, orientate perpendicular pe DN79. Construcțiile existente din zona studiată sunt cele din zonele de servicii și industrie de la sud-vest, cu regim redus de înălțime.

9.5. Patrimoniu construit protejat

Nu este cazul – în zona studiată nu există monumente istorice, zone construite protejate sau situri arheologice cunoscute.

9.6. Activități economice

În zona studiată se desfășoară activități agricole (culturi pe teren arabil) și activități economice, de servicii și industriale, în zonele reglementate prin P.U.Z. de la sud-vest. Coridorul DN79 prezintă un potențial ridicat pentru activități economice legate de servicii, comerț, transport și logistică, datorită legăturii directe cu Municipiul Arad și cu Municipiul Oradea.

9.7. Infrastructura de servicii publice

Nu există echipamente publice (educație, sănătate, cultură) în zona studiată. Funcțiunea propusă nu generează necesar suplimentar de astfel de echipamente, neincluzând locuire.

9.8. Zone de protecție, restricții și servituți

Element	Restricție / zonă de protecție
Drum național DN79	50,00 m de la îmbrăcămintea asfaltică – interdicție de amplasare a construcțiilor; se admit accese, circulații, parcaje, spații verzi, cu avizul C.N.A.I.R.
Linie electrică aeriană (LEA)	37,50 m din axul liniei (zonă de protecție și siguranță), suprapusă parțial peste zona de protecție a DN79 – interdicție de amplasare a construcțiilor; se admit spații verzi și circulații, cu avizul operatorului

9.9. Bilanț teritorial existent – zona reglementată

Zone funcționale existente	mp	%
Arie totală incintă reglementată	57.342,00	100,00%
Teritoriu extravilan – teren arabil	57.342,00	100,00%
Teritoriu intravilan	0,00	0,00%

9.10. Disfuncționalități

Domeniu	Disfuncționalitate	Mod de rezolvare prin P.U.Z.
Regim juridic / urbanistic	Teren în extravilan, fără reglementări care să permită construirea	Introducerea în intravilan și stabilirea de reglementări prin P.U.Z. și R.L.U.
Circulații	Lipsa unui acces amenajat din DN79; drumuri de exploatare de pământ, nemodernizate, pe laturile NE și SE; risc de conflicte de trafic la intrarea/ieșirea vehiculelor	Acces rutier nou din DN79, tip „dreapta – dreapta”, cu bandă de decelerare și bandă de accelerare, cu avizul C.N.A.I.R.; drum propus cu profil de 12,00 m (zona Z2) pe laturile NE și SE
Echipe edilitară	Lipsa rețelelor de apă, canalizare, gaze, telecomunicații pe amplasament	Extindere/racorduri la rețelele existente sau soluții locale, conform avizelor operatorilor
Restricții	Suprapunerea zonelor de protecție DN79 (50,00 m) și LEA (37,50 m din ax) pe partea vestică a terenului	Zona de implantare a construcțiilor retrasă în afara zonelor de protecție; utilizarea acestora pentru spații verzi, circulații și parcaje
Utilizarea terenului	Subutilizarea potențialului economic al unui teren cu front la drum național	Dezvoltarea unei zone de activități nepoluante, cu indicatori controlați
Mediu	Lipsa vegetației înalte de protecție pe coridorul DN79	Minim 20% spații verzi (subzona SZVe), plantări de arbori, perdea verde spre DN79

10. PREZENTAREA OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII PROPUȘ

Conceptul propus este prezentat în planșa U03 – Concept propus (zonificare), iar o posibilitate de mobilare a terenului în planșa U04 – Posibilitate de mobilare urbanistică.

10.1. Modul de integrare a intervenției propuse în zonă

Investiția propusă constă în realizarea unei zone cu funcțiuni de servicii, comerț, depozitare și logistică (Z1), organizată pe o singură parcelă, deservită de un drum propus (Z2) cu acces din DN79. Construcțiile (clădiri de servicii / comerț / depozitare cu spații administrative anexe) se amplasează în partea centrală și estică a terenului, în afara zonelor de protecție ale DN79 și LEA, iar partea vestică, afectată de aceste restricții, se amenajează ca spațiu verde, circulații carosabile și parcaje. Prin această dispunere se asigură:

- integrarea în caracterul coridorului DN79, în continuitatea zonelor de servicii și activități economice reglementate prin P.U.Z.-urile aprobate (HCL nr. 190/2019, HCL nr. 606/2025);
- o fâșie verde de protecție între DN79 și construcții, cu rol de filtru vizual și fonic, suprapusă zonei de protecție a LEA;
- un drum cu profil de 12,00 m pe laturile nord-estică și sud-estică, care deservește parcela și permite o posibilă dezvoltare viitoare a circulațiilor spre terenurile învecinate și spre drumul comunal/de exploatare spre Livada;

- un regim de înălțime redus (P+2E, H max. 18,00 m), corelat cu reglementările PUZ aprobat prin HCL nr. 606/2025.

10.2. Zonificarea funcțională propusă

Pe terenul reglementat se propun două zone funcționale, structurate în următoarele subzone:

Cod	Subzonă funcțională
Z1 – SZICS	Subzona de servicii, comerț, depozitare și logistică
Z1 – SZVe	Subzona spațiu verde
Z2 – SZTr	Zona căi de comunicație propuse

SZICS – Subzona de servicii, comerț, depozitare și logistică

Utilizări admise: construcții pentru servicii și comerț; depozitare și logistică; spații administrative și birouri anexe; platforme carosabile, drumuri de incintă, parcaje; platforme gospodărești; amenajări tehnico-edilitare; spații verzi și plantate; împrejurimi; mijloace de publicitate iluminate și neiluminate; sistematizare verticală.

Utilizări admise cu condiționări: activități productive nepoluante, de mică anvergură, complementare funcțiunii de servicii/depozitare; showroom-uri; service auto, amplasate la distanță de zonele cu afleună de public; stații de alimentare carburanți / încărcare vehicule electrice, cu avizele de specialitate.

Utilizări interzise: locuințe; activități industriale poluante sau care generează riscuri tehnologice; depozitarea deșeurilor; unități de învățământ, sănătate și alte funcțiuni incompatibile cu activitățile economice.

SZVe – Subzona spațiu verde

Spații verzi amenajate, plantații de aliniament și perdele de protecție (inclusiv în zonele de protecție ale DN79 și LEA), alei pietonale, mobilier urban, iluminat, rețele tehnico-edilitare subterane. Se interzic construcțiile, cu excepția celor tehnico-edilitare de mici dimensiuni.

Z2 – SZTr – Zona căi de comunicație propuse

Drumul propus pe laturile nord-estică și sud-estică ale parcelei, în suprafață de 7.283,00 mp, cu profil transversal de 12,00 m (2,50 m + 7,00 m carosabil + 2,50 m), racordat la DN79 prin accesul propus: carosabil, trotuare, spații verzi de aliniament, rețele edilitare, semnalizare și marcaje rutiere.

10.3. Indici și indicatori urbanistici propuși

Indicator	Z1 – SZICS
P.O.T. maxim	60,00%
C.U.T. maxim	1,8
Regim maxim de înălțime	P+2E
Înălțime maximă (H max.)	18,00 m
Spații verzi	minim 20% din suprafața terenului

Retrageri față de aliniament

Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Zona de implantare a construcțiilor (limita constructibilă) se retrage la **minim 50,00 m față de îmbrăcămintea asfaltică a DN79**, în afara zonei de protecție a drumului național și a zonei de protecție și siguranță a LEA (37,50 m din axul liniei). Față de limita drumului propus (zona Z2), zona de implantare se retrage la **minim 5,00 m**.

Retrageri față de limitele laterale și posterioare

- față de limita laterală Sud-Vest: **minim 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2** (jumătate din înălțimea la cornișă a construcției), respectiv în afara zonei de protecție a LEA;
- față de limitele Nord-Est și Sud-Est (spre drumul propus Z2): **minim 5,00 m** față de limita drumului, fâșie amenajată cu spații verzi;
- distanța între clădirile de pe aceeași parcelă: minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de valorile impuse de normele de securitate la incendiu.

Zona de implantare este marcată și cotate în planșele U03 și U04.

Aspectul arhitectural al construcțiilor

Construcțiile vor avea o arhitectură contemporană, specifică funcțiunilor de servicii, comerț și logistică, cu volumetrie simplă. Se recomandă: fațade din panouri termoizolante în culori neutre (alb, gri, antracit), cu accente cromatice limitate la zonele de acces/birouri; acoperișuri tip terasă sau cu pantă redusă, ascunse de atic; posibilitatea echipării acoperișurilor cu panouri fotovoltaice. Se interzic materialele improprie (azbociment, tablă neprotejată, finisaje stridente). Mijloacele de publicitate se vor integra în arhitectura clădirilor.

Amenajarea spațiilor libere și spații verzi

Se va asigura minim **20% spații verzi** din suprafața zonei Z1 (10.011,80 mp – subzona SZVe), amenajate în principal în fâșia de protecție față de DN79 și LEA și pe contur. Conform HCLM Arad nr. 572/2022, se vor respecta:

Cerință (construcții industriale)	Valoare
Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului	20%
Arbori plantați raportat la suprafața minimă de spațiu verde	1 buc / 50 mp
Suprafață acoperită cu plante perene / spațiu verde minim	20%
Suprafață minimă înierbată / spațiu verde minim	20%
Arbori plantați în parcaje / locuri de parcare	1 buc / 4 locuri

Pentru funcțiunile comerciale și administrative se vor aplica cerințele specifice ale aceluiași regulament (minim 15% spațiu verde; 1 arbore la 4 locuri de parcare pentru comerț, respectiv 1 arbore la 10 locuri pentru construcții administrative).

Circulații, accese și parări

Accesul pe amplasament se realizează din DN79, printr-un acces rutier nou propus, de tip „dreapta – dreapta”, amplasat în colțul nordic al parcelei, racordat la drumul propus din zona Z2 (profil 12,00 m, carosabil 7,00 m). În lungul DN79 se prevăd **bandă de decelerare** (cca. 61,16 m) și **bandă de accelerare** (cca. 120,85 m, inclusiv racordările), cotate în planșele U03 și U04, ce se vor amenaja conform normativelor în vigoare și pe baza avizului administratorului drumului național (C.N.A.I.R. – D.R.D.P. Timișoara) și al Poliției Rutiere.

Circulația în incintă se organizează prin accese din drumul propus Z2 pe laturile nord-estică și sud-estică, drumuri de incintă și platforme carosabile, dimensionate pentru accesul vehiculelor grele și al autospecialelor de intervenție (lățime minimă 7,00 m acolo unde este necesar), cu trotuare și platforme perimetrice clădirilor. Accesul și ieșirea autovehiculelor se vor realiza fără a incomoda circulația pe DN79.

Parcajele se asigură integral în incintă, fără a afecta domeniul public, conform H.G. nr. 525/1996, Anexa 5, și HCLM Arad nr. 187/2024:

Funcțiune	Necesar minim locuri de parcare
Construcții industriale (producție, depozitare)	0,5 locuri / angajat + spor 20%, minim 2 locuri; 1 loc / autovehicul aferent activității, dimensionat corespunzător
Birouri – fără acces public	1 loc / 100 mp Ad + spor 10%
Birouri – cu acces public	1 loc / 50 mp Ad + spor 30%
Comerț en-detail	1 loc / 40 mp suprafață de vânzare (1 loc / 60 mp pentru comerț specializat), minim 2 locuri
Servicii	1 loc / 60 mp Ad + 1 loc / 15 salariați, spor 20%
Servicii manufacturiere	1 loc / 50 mp Ad, spor 20%
Biciclete, motociclete, trotinete	minim 25% din numărul total de locuri de parcare, în proximitatea acceselor

Echiparea tehnico-edilitară

- **Alimentare cu apă:** prin extinderea/racordarea la rețeaua publică, conform avizului Compania de Apă Arad, sau, în lipsa acesteia, din sursă proprie (foraj), cu avizul autorității de gospodărire a apelor;
- **Canalizare menajeră:** racord la rețeaua publică sau, până la realizarea acesteia, stație de epurare proprie/bazin vidanjabil etanș;
- **Ape pluviale:** colectate de pe platforme și trecute prin separatoare de hidrocarburi, cu retenție în incintă; eventuala descărcare în canalele de desecare se va face numai cu avizul A.N.I.F.;
- **Energie electrică:** racord la rețeaua de distribuție existentă în zonă, prin post de transformare propriu, conform avizului operatorului de distribuție; se recomandă centrale fotovoltaice pe acoperișuri;
- **Gaze naturale:** racord la rețeaua de distribuție, dacă este disponibilă, sau soluții alternative (pompe de căldură);
- **Telecomunicații:** racord la rețelele operatorilor din zonă;
- **Deșeuri:** colectare selectivă pe platforme gospodărești amenajate în incintă, cu preluare de către operatori autorizați.

10.4. Bilanț teritorial existent și propus – zona reglementată

Zone funcționale	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată	57.342,00	100,00%	57.342,00	100,00%
Teritoriu extravilan	57.342,00	100,00%	0,00	0,00%
Teritoriu intravilan	0,00	0,00%	57.342,00	100,00%
Z1 – Zona de servicii și comerț	0,00	0,00%	50.059,00	87,30%
SZICS – Subzona de servicii, comerț, depozitare și logistică	0,00	0,00%	40.047,20	80,00% din Z1
SZVe – Subzona spațiu verde	0,00	0,00%	10.011,80	20,00% din Z1
Z2 – SZTr – Zona căi de comunicație propuse	0,00	0,00%	7.283,00	12,70%

Notă: suprafețele subzonelor SZICS și SZVe sunt raportate la suprafața zonei Z1 (50.059,00 mp), conform planșei U03; indicatorii P.O.T. și C.U.T. se raportează la suprafața zonei Z1, rezultată după rezervarea suprafeței pentru drumul propus (Z2).

10.5. Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

- **Economic:** valorificarea unui teren agricol cu potențial ridicat, situat pe coridorul DN79/E671; atragerea de investiții private în activități de servicii, comerț și logistică; creșterea veniturilor la bugetul local din impozitul pe clădiri și teren și din taxele aferente autorizării;
- **Social:** crearea de noi locuri de muncă directe și indirecte (transport, servicii, întreținere), accesibile populației Municipiului Arad și localităților învecinate;
- **Teritorial:** dezvoltarea controlată a coridorului DN79, în continuitatea zonelor economice reglementate prin P.U.Z.-urile aprobate (HCL nr. 190/2019, HCL nr. 606/2025), fără a genera presiuni asupra zonelor rezidențiale;
- **Infrastructură:** realizarea pe cheltuiala investitorului a accesului amenajat din DN79, cu benzi de accelerare/decelerare, și a drumului propus cu profil de 12,00 m, care îmbunătățesc siguranța circulației și permit dezvoltarea viitoare a circulațiilor în zonă;
- **Mediu:** funcțiune nepoluantă; minim 20% spații verzi și plantare de arbori, care compensează parțial scoaterea terenului din circuitul agricol.

10.6. Plan de acțiune pentru etapizarea investițiilor – varianta preliminară

Varianta preliminară a planului de acțiune stabilește categoriile de costuri suportate de investitorul privat și de autoritatea publică locală.

Obiectiv: dezvoltarea unei zone de servicii, comerț, depozitare și logistică pe coridorul DN79, cu infrastructură de acces și echipare edilitară asigurate de investitor.

Sursa de finanțare pentru toate proiectele: **fonduri private ale beneficiarilor.**

Categorii de costuri suportate de investitorul privat: elaborarea documentațiilor de urbanism și tehnico-economice, studii de specialitate și avize; operațiunile cadastrale și de scoatere din circuitul agricol; amenajarea accesului rutier din DN79 și a benzilor de accelerare/decelerare; realizarea drumului propus (Z2); sistemul de circulații, parcaje și platforme din incintă; extinderile și racordurile la rețelele tehnico-edilitare; realizarea construcțiilor și amenajarea spațiilor verzi; cheltuielile de exploatare și întreținere.

Categorii de costuri suportate de autoritatea publică locală: nu este cazul – nu sunt propuse investiții publice în sarcina Municipiului Arad.

10.7. Obiective de utilitate publică existente și propuse

Existente: drumul național DN79 (domeniul public al statului, în administrarea C.N.A.I.R.); drumurile de exploatare / drumul comunal spre Livada (nr. cad. 305298, 305556); linia electrică aeriană LEA (operatorul de distribuție).

Propuse: amenajarea accesului rutier și a benzilor de accelerare/decelerare în zona drumului național DN79 (lucrări de utilitate publică realizate din fonduri private); drumul propus în zona Z2 (7.283,00 mp), cu posibilitatea trecerii în domeniul public, conform opțiunii autorității publice locale; extinderile de rețele edilitare care, după caz, pot fi preluate de operatori. Nu se propun alte obiective de utilitate publică și nu sunt necesare exproprieri.

10.8. Fișa investiției

Indicator	Valoare
Suprafața terenului reglementat / suprafața zonei Z1	57.342,00 mp / 50.059,00 mp
Suprafața construită maximă (P.O.T. 60% din Z1)	30.035,40 mp
Suprafața construită desfășurată maximă (C.U.T. 1,8 din Z1)	90.106,20 mp
Regim de înălțime / H max.	P+2E / 18,00 m
Număr estimat de locuri de muncă	cca. 120 angajați (estimat pe baza unei suprafețe construite de cca. 12.400 mp conform mobilării U04, activitate în 2 schimburi)
Număr estimat de locuri de parcare autoturisme	cca. 400 locuri autoturisme conform mobilării U04 (necesarul minim se va calcula în faza P.U.Z. conform HCLM Arad nr. 187/2024, în funcție de suprafețele de vânzare/birouri), locuri pentru camioane la rampe și min. 25% locuri pentru biciclete/motociclete
Număr estimat de vehicule grele / zi	cca. 30 vehicule grele/zi (cca. 60 intrări/ieșiri)
Flux maxim de persoane (angajați + vizitatori) / zi	cca. 800 persoane/zi (cca. 120 angajați + clienți/vizitatori/șoferi); maxim cca. 300 persoane simultan
Număr de locuințe / locuitori	0 / 0 (funcțiunea nu include locuire)
Număr de elevi / cadre didactice	Nu este cazul

11. CONCLUZII

Studiul de oportunitate demonstrează că amplasamentul din C.F. nr. 368830 Arad, cu front la DN79, este adecvat dezvoltării unei zone cu funcțiuni de servicii, comerț, depozitare și logistică, în continuitatea zonelor economice reglementate de-a lungul DN79. Propunerea respectă zonele de protecție ale drumului național și ale liniei electrice aeriene, asigură minim 20% spații verzi, rezervă suprafața necesară pentru un drum propus cu profil de 12,00 m, iar toate costurile de infrastructură sunt suportate de investitorul privat.

Se solicită emiterea avizului de inițiere pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, în condițiile propuse în prezentul studiu.

Întocmit,
S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

Șef proiect,
urb. Ionașiu Adrian

Proiectat,
arh. Feier Raul