



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

438/2026

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII, DEPOZITARE,
PRODUCTIE”
GB COMPANY EUROPE s.r.l.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – ” DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCTIE ”
Amplasament:	extravilan mun. Arad, CF nr. 319560 Arad, jud.Arad.
Beneficiar:	GB COMPANY EUROPE s.r.l.
Faza:	Studiu de Oportunitate
Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l.
Proiect nr.:	438/2026
Data elaborării:	Martie 2026

1.2. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentații are o suprafața totală de **45.083 mp**, se afla în extravilanul mun. Arad zona de sud, aproape de Centura Ocolitoare și are categoria de folosință arabil, conform CF nr. 319560 Arad.

Terenul se afla în proprietatea GB COMPANY EUROPE srl.

Pe teren nu există construcții.

Zona propusă spre reglementare are următoarele vecinătăți:

Nord – CF nr. 312816 Arad (proprietar Municipiul Arad);

Vest – teren proprietate privată în extravilan – CF nr. 319559 Arad;

Sud – DE2703 (CF nr. 310381 Arad);

Est – canal de desecare (CF nr. 310382 Arad).

Zona studiată însumează o suprafață de 130.440 mp și cuprinde următoarele vecinătăți ale terenului propus spre reglementare:

Nord – prima zonă funcțională aflată vis-a-vis de terenul în proprietatea Mun. Arad, având CF nr. 312816 Arad;

Vest – următoarele 2 parcele după terenul propus spre reglementare;

Sud – prima zonă funcțională aflată vis-a-vis de drumul de exploatare DE2703;

Est – prima zonă funcțională aflată vis-a-vis de canalul de desecare având CF nr. 310382 Arad;

Intervențiile urbanistice din zona studiată vor viza reglementarea accesului la incinta propusă spre reglementare și extinderea rețelelor tehnico-edilitare – după caz.



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

438/2026

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII, DEPOZITARE,
PRODUCTIE”
GB COMPANY EUROPE s.r.l.

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 1 parcelă având **categorია de folosința arabil, în extravilan.**

In PUG Arad – aflat în etapa a VI a și cu aprobare preliminară conform HCLM Arad nr.290/2024- nu există reglementări urbanistice pentru acest teren.

Zona propusă spre reglementare prezintă front la drumul de exploatare DE2703, aflat la sud de incintă, care se racordează prin intermediul unei intersecții la drumul național DN69B (Varianta Ocolitoare a Mun. Arad Est), precum și la Cale de Acces conform CF nr.312816 Arad care se află pe latura de nord a parcelei reglementate.

Terenul are o lățime și lungime de aprox 217 ml, având o formă de romb.

Profilul terenului este relativ plat. Cotele de nivel oscilează între 122,40 și 126,40 NMN.

În zonele din vecinătate, se află terenuri arabile, aflate în extravilan. Fondul construit cel mai apropiat de incintă propusă spre reglementare este reprezentat de terenuri cu funcțiune rezidențială și terenuri cu funcțiune servicii și industriale.

La est de amplasament se află teren cu PUZ în curs de elaborare pentru „Dezvoltare zonă unități industriale, servicii depozitare”, în proprietatea SUPERER LAND INVEST s.r.l.

Realizarea Centurii Ocolitoare și legătura cu cartierul Sannicolau Mic asigură un potențial crescut de dezvoltare.

1.4. Prevederile PUG-ului în vigoare pentru amplasamentul analizat

Conform **Certificatului de Urbanism nr. 79/21.01.2025** emis de Primăria Mun. Arad amplasamentul este încadrat în **extravilanul mun. Arad și nu există reglementări pentru acesta.**

Reglementările urbanistice pentru amplasamentul în suprafață totală de 45.083 mp, vor fi stabilite prin prezenta documentație de urbanism.

Amplasamentul se află parțial în zona de siguranță și de protecție a drumului național DN69B („Varianta Ocolitoare a Municipiului Arad Est”), a canalului de desecare aflat la est de incintă (CF nr. 310382 Arad) și în culoarul de zbor al Aeroportului Arad.

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.), rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilărită, instituirea zonelor de protecție, reglementarea accesului în zona propusă spre reglementare și a circulațiilor în incintă.

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul nu este situat în zonă inundabilă și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate, conform PUG în vigoare.

1.5. Prezentarea intenției investitorului – operațiuni propuse

GB COMPANY EUROPE s.r.l., în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea dezvoltării unei zone pentru unități industriale, servicii și depozitare.

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ este reglementarea din punct de vedere urbanistic, după cum urmează:



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

438/2026

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII, DEPOZITARE,
PRODUCTIE”
GB COMPANY EUROPE s.r.l.

- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
 - stabilirea regimului de construire, a funcțiunilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
 - propunerea infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilităților necesare investiției;
 - stabilirea condițiilor de parcelare;
 - stabilirea de reglementări privind parcurile și spațiile verzi;
 - alte reglementări specifice zonei și funcțiunilor propuse pe amplasament.
- Prin prezenta documentație se propun 2 zone funcționale, și anume:

1. Zona Cai de comunicare rutieră și amenajări aferente

Drumul de exploatare existent DE 2703 se propune a fi modernizat și lărgit pe tronsonul aferent amplasamentului studiat, prin rezervarea unei fâșii de teren cu lățime variabilă, 6,00 m măsuțați din axul drumului, pe latura aferentă terenului reglementat prin PUZ, în suprafața aproximativă de 870 mp.

Lărgirea are ca obiectiv realizarea în perspectivă a unui profil stradal de 12,00 m, profil ce va fi completat ulterior prin rezervarea unei fâșii similare pe partea opusă a drumului, în cadrul unor viitoare documentații de urbanism, la momentul reglementării terenurilor învecinate.

Prin prezenta documentație se reglementează exclusiv lărgirea aferentă terenului cuprins în perimetrul PUZ.

Totodată, la nordul incintei se propune rezervarea unei fâșii de teren cu lățimea de 4,00 m, având o suprafață de aproximativ 862 mp, destinată posibilei lărgiri viitoare a drumului situat la limita nordică a incintei, identificat prin CF nr. 312816 Arad.

2. Zona mixta , cuprinzand zona servicii si zona unitati industriale si de depozitare

În cadrul zonei mixte (servicii, unitati industriale si de depozitare) se propun maxim 4 parcele pe care se vor putea edifica construcții în regim de înălțime max. P+2E care să adăpostească funcțiuni pentru servicii, unitati industriale nepoluante, depozitare.

Se vor asigura amenajările necesare funcționării incintei, respectiv accesuri carosabile și pietonale, platforme de circulație, parcaje, spații verzi și echiparea tehnico-edilitară (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică), în conformitate cu normele privind protecția mediului, sănătatea populației și securitatea la incendiu.

În cadrul acestei zone, se pot constitui **maximum patru parcele independente**, cu acces din drumul de exploatare DE 2703, situat la sudul incintei și din nord, dacă și pe respectiva latura se va dezvolta drum public. Pentru a fi construibile, parcelele vor avea lățimea minimă a frontului stradal de 50 ml și o suprafața de min. 10.000 mp.

Intervențiile urbanistice din zona studiată vor viza reglementarea accesului la incinta propusă spre reglementare din DN69B (Varianta Ocolitoare a mun. Arad Est) prin intermediul unui racord la breteaua de legatură existentă între acesta și drumul de exploatare



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

438/2026

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII, DEPOZITARE,
PRODUCTIE”
GB COMPANY EUROPE s.r.l.

DE 2703, iar apoi din drumul de exploatare si de pe latura de nord daca si acolo se va dezvolta ulterior drum public. Actualmente, pe latura de nord, amplasamentul se invecineaza cu cale de acces conform CF nr.312816 Arad.

1.6. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți propuse

Categoriile funcționale ale dezvoltării. Funcțiunea solicitată de investitor și propusă prin studiul de oportunitate se prezintă după cum urmează:

1. Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente – teren aferent lărgirii drumului de exploatare De 2703 cu umatoarele utilizari permise: parte carosabilă, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spațiu verde de aliniament, accese auto și pietonale pe proprietate;

2. Zonă servicii, unitati industriale si de depozitare; – construcții pentru servicii, unitati industriale nepoluante si/sau depozitare (cu exceptia depozitarii de produse periculoase sau inflamabile), clădiri logistica, administrative, de prezentare, de pază, etc. – max. 50% din suprafața parcelei si amenajari aferente: cai de acces, platforme carosabile de incinta, parcaje, elemente de signalistica/totem, dotari tehnico-edilitare, imprejmui, spatii verzi de incinta.

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 45.083 mp				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN - EXISTENT	45.083	100%	0	0,00%
ZONA SERVICII, UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE SI DE DEPOZITARE – propus, din care:	0,00	0,00%	44.213	98,07%
Construcții pentru servicii, unitati industriale si de depozitare (max. 50% din suprafața parcelei)	0,00	0,00%	22.102	50,00%
Zone verzi de incinta (min. 20 % din suprafata parcelei)	0,00	0,00%	8.841	20,00%
Platforme carosabile, pietonale, parcaje si amenajari tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	13262	30,00%
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – LARGIRE DRUM DE EXPLOATARE De 2703	0,00	0,00%	870	1,93%
TOTAL GENERAL	45.083	100%	45.083	100%

Servituți.

Nu este cazul.



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

438/2026

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII, DEPOZITARE,
PRODUCTIE”
GB COMPANY EUROPE s.r.l.

1.7. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Dotări de interes public.

Prin prezentul studiu sunt propuse noi obiective de utilitate publică, și anume: rezervarea și reglementarea terenului necesar pentru lărgirea drumului de exploatare existent pe latura de sud DE 2703, prin extinderea acestuia pe latura aferentă amplasamentului studiat cu o fâșie de teren variabilă (6 m din axul drumului de exploatare), teren încadrat în zona funcțională „căi de comunicație rutieră și amenajări aferente”, în vederea realizării în perspectivă a unui profil stradal de 12,00 m.

Toate cheltuielile pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică propuse prin prezenta lucrare de urbanism, vor fi suportate de către dezvoltator. Mun. Arad nu va suporta nici un fel de cheltuieli pentru realizarea investiției.

Prin prezentul studiu nu sunt propuse suprafețe de teren care să facă obiectul exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Zona cu destinație publică propusă (teren aferent lărgirii drumului de exploatare) va fi prevăzută a se ceda în domeniul public al mun. Arad doar după ce a fost amenajat corespunzător în baza proiectelor de specialitate întocmite, avizate, autorizate și recepționate potrivit prevederilor legale în vigoare, cu respectarea prevederilor documentației de urbanism, cel târziu anterior depunerii solicitării pentru efectuarea lucrărilor de recepție la terminarea lucrărilor pentru obiectivele de servicii și alte funcțiuni admise.

La nord de incinta se va rezerva o fasie de teren cu lățimea de 4 m și o suprafață de aprox. 862 mp pentru viitoare lărgiri ale Căii de Acces aflată la limita nordică a incintei și identificat prin CF nr. 312816 Arad. Prin prezenta documentație această suprafață de teren nu se propune a fi amenajată și se propune a fi cedată în domeniul public doar la solicitarea Primăriei Mun. Arad.

Circulație și asigurarea accesurilor. Zona propusă spre reglementare prezintă front la drumul de exploatare DE 2703, aflat la sud de proprietate și la nord cu Cale de Acces conform CF nr. 312816 Arad.

Drumul de exploatare DE 2703 existent se propune a fi modernizat și lărgit, prin rezervarea unei fâșii de teren cu lățime variabilă (6 m din axul drumului de exploatare) pe latura amplasamentului studiat.

Lărgirea are ca obiectiv realizarea în perspectivă a unui profil stradal total de 12,00 m, prin completarea ulterioară a profilului cu o bandă similară m pe partea opusă a drumului, în cadrul unor viitoare documentații de urbanism, la momentul reglementării terenurilor învecinate.

Prin prezenta documentație se reglementează exclusiv lărgirea aferentă terenului cuprins în perimetrul PUZ, terenul rezultat fiind încadrat în zona funcțională „căi de comunicație rutieră și amenajări aferente”.



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

438/2026

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII, DEPOZITARE,
PRODUCTIE”
GB COMPANY EUROPE s.r.l.

Prospectul stradal propus al drumului de exploatare in varianta largita este de 12 ml (2 benzi de circulatie de 7,00 m latime; zona verde de aliniament cu posibilitatea amenajării în perspectivă a unui trotuar de 2,50 ml. În situația în care, ulterior, se va considera necesară realizarea trotuarului, acesta va fi amplasat în cadrul benzii de 2,50 m rezervate în acest scop. Până la momentul implementării acestei amenajări, suprafața respectivă poate fi utilizată ca zonă verde de aliniament.

Gabaritele căilor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118-1/2025 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Accesul la parcelele din cadrul zonei funcționale mixte –servicii și unități industriale și de depozitare se va realiza din drumul de exploatare DE 2703, propus spre lărgire pe latura aferentă amplasamentului studiat.

Pentru fiecare parcelă se vor putea amenaja maximum două accese carosabile, cu lățimea minimă de 7,00 m, prevăzute cu raze de racordare la limita de proprietate de minimum 9,00 m.

Poziționarea acceselor se va putea realiza oriunde pe lungimea frontului stradal adiacent drumului DE 2703, sau fata de Cale de Acces de pe latura de Nord, în funcție de soluția finală de mobilare a incintei, stabilită la faza DTAC, cu respectarea reglementărilor urbanistice și a normelor privind siguranța circulației.

Construcțiile propuse pe amplasament se vor implanta astfel încât să respecte zona de protecție impusă de Varianta Ocolitoare a mun. Arad Est, si anume 50 m față de marginea asfaltică a carosabilului.

Parcaje. Necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate si va fi prevazut/asigurat cu respectarea prevederilor 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, conf. art. 8 Constructii comerciale – servicii si art. 18 Constructii industrial (spații pentru producție, spații de depozitare) astfel :

• *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.

• *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 %.



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

438/2026

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII, DEPOZITARE,
PRODUCTIE”
GB COMPANY EUROPE s.r.l.

• *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 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.

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.

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.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

Procent minim de spații verzi pentru incinta reglementată.

Vor fi asigurate **spații verzi amenajate în proporție de minim 20%** din suprafața incintei reglementate, **cu respectarea prevederilor HCLM 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.**



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

438/2026

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII, DEPOZITARE,
PRODUCTIE”
GB COMPANY EUROPE s.r.l.

Pe parcelele cu functiune mixta - servicii, unitati industriale nepoluante si/sau depozitare se vor amenaja zone verzi in suprafata de **minim 20% din suprafata parcelei**.

Pe parcela cu functiunea Cai de comunicatie rutiera – se va realiza zona verde de aliniament de o parte si de alta a carosabilului, cu latimea de min. 1 m.

Echiparea tehnico-edilitară.

Situatia existentă:

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețele tehnico-edilitare dar dispune in apropiere de rețea de energie electrica. In zona nu exista momentan rețea de apa potabila si de canalizare menajera si pluviala.

Situatia propusă:

1. **Alimentarea cu apa** – alimentarea cu apa pentru uz menajer se va realiza in sistem individual, cu apa extrasa dintr-un foraj realizat pe teren. Asigurarea cu apa potabila se va realiza din recipiente imbuteliate.

2. **Instalații de stingere incendiu.** Conform prevederilor Normativului P118/2-2013. Hidrantii exteriori necesari investitiei se vor racorda la o rezerva de apa proprie, amenajata in incinta.

3. **Canalizarea menajera** – Avand in vedere faptul ca in zona parcelei studiate nu exista sistem de canalizare menajera, apele uzate provenind de la grupurile sanitare vor fi dirijate gravitațional spre un bazin etans vidanjabil care va respecta normele de igienă și sănătatea populației. Din bazinul etans vidanjabil, apele uzate menajere vor fi evacuate in baza unui contract incheiat cu o societate comerciala care are ca obiect de activitate prestarea de astfel servicii.

4. **Canalizarea pluviala** – apele pluviale de pe platformele carosabile vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi colectate într-un bazin de retenție ape pluviale, care vor fi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi. Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și vor fi dirijate înspre spațiile verzi din incintă.

5. **Alimentarea cu agent termic** – energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum aeroterme electrice, pompe de căldură.

6. **Alimentarea cu energie electrică** – Alimentarea cu energie electrica a incintei va fi asigurata printr-un bransament la rețeaua de energie electrica din zona, in partea de sud a amplasamentului, adiacent drumului national DN69B (Varianta Ocolitoare a mun. Arad Est), în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

7. **Alimentarea cu gaze naturale** – nu e cazul.

8. **Gospodărie comunală** – se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al localitatii pe fiecare parcela cu functiunea servicii, unitati industriale si de depozitare propusa. În cazul rezultării unor deșeuri speciale în urma activității specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deșeuri.



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

438/2026

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII, DEPOZITARE,
PRODUCTIE”
GB COMPANY EUROPE s.r.l.

1.8. Capacitățile de transport admise

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material din excavari pentru realizarea fundațiilor.

În timpul exploatării investiției, circulația se va desfășura preponderent cu autoturisme și cu autocamioane care vor ajunge și la gabarite de max. 40 tone, cu o frecvență redusă.

Se vor respecta prevederile legale privind drumurile publice - OG 43/1997 privind regimul drumurilor, actualizata.

2. INDICATORII PROPUȘI

2.1. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

POT min = 5,00 %	POT max = 50,00 %
CUT min = 0,05	CUT max = 1,50
Regim de înălțime: P	Regim de înălțime: max. P+2E
Hmax cladiri coama/atic: 8,00 m	Hmax constructii coama/atic: 18,00 m Hmax. totem: 18,00 m
Zona verde amenajata: min. 20% din suprafata parcelei	Zona verde amenajata: min. 20% din suprafata parcelei

2.2. Reglementări de principiu propuse pentru zona de servicii, unitati industriale si/sau depozitare:

Amplasarea clădirilor pe parcelele cu functiune servicii, unitati industriale si de depozitare se va realiza în concordanță cu zona de construibilitate reprezentată pe planșa 02 A – Conceptul propus.

Regimul de aliniere față de frontul stradal:

- raportat la drumul de exploatare De 2703 cu profilul propus spre largire: constructiile propuse pot fi amplasate la min. 10 m fata de frontul stradal (limita de proprietate sudica);

Fata de limita nordica de proprietate: constructiile pot fi amplasate la minim 10,00 m fata de limita de proprietate.

Fata de limita estica de proprietate: constructiile pot fi amplasate la minim 10,00 m fata de limita de proprietate.

Fata de limita vistica de proprietate: constructiile pot fi amplasate la minim 10,00 m fata de limita de proprietate.

In situatia in care se vor realiza mai multe parcele in aceasta incinta (respectiv maxim patru parcele), amplasarea cladirilor va respecta conditiile de mai sus fata de limitele incintei initiale, si prevederile Codului Civil. Retragerile de 10 m ale cladirilor se raporteaza doar la limitele parcelei initiale. În cazul dezmembrării unei parcele inițiale în mai multe loturi distincte, regimul retragerilor față de limitele laterale ale fiecărei parcele nou create se stabilește prin raportare atât la prevederile Codului civil privind distanțele minime între construcții și limitele de proprietate, cât și la normele tehnice incidente referitoare la amplasarea construcțiilor și la cerințele de securitate la incendiu.



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

438/2026

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII, DEPOZITARE,
PRODUCTIE”
GB COMPANY EUROPE s.r.l.

Pe aceeași parcelă se pot amplasa mai multe construcții. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P118-1/2025.

Regim de înălțime: max. P+2E. Hmax constructii coama/atic = 18,00 m.

Indicatori urbanistici: POT max. = 50%, CUT max. = 1,50.

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

Împrejmuiri la front stradal, laterale și posterioare – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m.

Nu sunt permise împrejmuiri în cadrul parcelelor cu funcțiunea cai de comunicație terestră și în cadrul zonei rezervate largirii drumului aflat la limita nordică a incintei și identificat prin CF nr. 312816 Arad.

Pe parcela propusă cu funcțiunea Cai de comunicație terestră - drum de exploatare cu prospect largit precum și în zona rezervată pentru largirea Cale de Acces aflat la nord de incintă, identificat prin CF nr. 312816 Arad, sunt permise în plus față de lucrările de realizare drum, doar amplasarea strict a construcțiilor și echipamentelor cu destinație tehnico-edilitară. Oricare alte construcții nu sunt permise în cadrul acestei parcele.

3. MODUL de INTEGRARE a INVESTIȚIEI în ZONĂ

Funcțiunea propusă se integrează în zonă în primul rând prin dezvoltarea unei funcțiuni de unități industriale nepoluante, servicii și/sau depozitare (cu excepția depozitării de produse periculoase sau inflamabile), în concordanță cu oportunitățile de dezvoltare a zonei, odată cu darea în folosință a Centurii Ocolitoare.

Propunerea contribuie la dezvoltarea fondului construit din zona periferică aflată în curs de dezvoltare, în concordanță cu strategia de dezvoltare a mun. Arad.

Având în vedere proximitatea cu Varianta Ocolitoare a mun. Arad Est, este asigurată compatibilitatea funcțiunilor în concordanță cu prevederile RGU actualizat, aprobat prin HG 525/1996.

Totodată, soluția propusă va avea în vedere ca accesul la toate celelalte proprietăți învecinate să nu fie îngreunat sau stingherit.

4. CONSECINȚE ECONOMICE și SOCIALE la NIVELUL U.T.R. și a LOCALITĂȚII

Prin realizarea investiției propuse se va dezvolta o zonă **cu servicii, unități industriale nepoluante și de depozitare**, cu accesibilitate imediată din drumul Varianta Ocolitoare a mun. Arad Est. Astfel, un teren arabil în extravilan va fi valorificat și integrat prin realizarea unor construcții în regim de înălțime max. P+2E care să adăpostească funcțiuni pentru servicii, unități industriale nepoluante și/sau de depozitare, pentru care se va asigura amenajarea accesului în incintă, platforme carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, dotări tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică) astfel încât să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

438/2026

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII, DEPOZITARE,
PRODUCTIE”
GB COMPANY EUROPE s.r.l.

Concretizarea intenției dezvoltatorului va crea noi locuri de muncă și se vor plăti taxe și impozite suplimentare fata de nivelul actual, la bugetul local.

Intenția dezvoltatorului nu presupune intervenții cu efect negativ asupra peisajului natural și antropic, dată fiind locația aleasă și vecinătățile terenului.

5. CATEGORIILE de COSTURI ce vor fi SUPTATE de DEZVOLTATORII PRIVAȚI

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. Acesta va asigura finanțarea cheltuielilor pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, pentru realizarea investiției propriu-zise, pentru asigurarea utilităților și a cheltuielilor de exploatare.

6. CATEGORIILE de COSTURI ce vor cădea în SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nu exista categorii de costuri care sa cada in sarcina autoritatilor publice locale.

7. PROPUNERI PRIVIND METODE de INFORMARE și CONSULTARE a PUBLICULUI

Informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va realiza in concordanta cu Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului local privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Pentru informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va monta un panou de afisaj continand intentiile beneficiarului, pe limita de proprietate sudica a incintei reglementate, inspre domeniul public.

Documentatia Studiu de oportunitate "P.U.Z. si R.L.U. – DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCTIE", continand piese scrise si desenate, va putea fi consultata la Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente din cadrul Primariei Municipiului Arad, in intervalul orarului de functionare.

In cazul obtinerii avizului de oportunitate, se va repeta aceeasi procedura in etapa de elaborarea a propunerilor PUZ si RLU aferent cu privire la documentatia aferenta care se va inainta spre analiza la Primaria Municipiului Arad.

Documentatia se va introduce in circuitul de avizare dupa ce s-a asigurat un consens din partea tuturor partilor implicate si afectate asupra propunerilor.

8. PROPUNEREA PRIVIND ETAPIZAREA INVESTIȚIEI

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- Largirea drumului de exploatare De 2703 pe latura de sud a amplasamentului studiat;
- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare, după caz.

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

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

438/2026

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII, DEPOZITARE,
PRODUCTIE”
GB COMPANY EUROPE s.r.l.

- c) Rezervarea zonei necesare pe latura de nord in vederea asigurarii largirii actualei Cale de Acces daca se va dezvoltata si respectivul traseu pt acces.

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- Amenajare accesuri carosabile în incintă din drumul de exploatare De 2703 de pe latura de sud sau de pe Cale de Acces de pe latura de nord;
- Sistematizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreo formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- Amenajare dotări tehnico-edilitare;
- Realizare clădiri pentru servicii, unitati industriale și/sau depozitare si amenajarile aferente,împrejmuire incintă;
- Amenajare alei și platforme carosabile și pietonale de incintă;
- Amenajare zone verzi.

Operațiunile pentru implementarea investiției, prezentate în ordinea etapelor necesar de urmat în cazul aprobării documentației de urbanism, constau în:

Etapă	Denumire lucrare	Dezvoltator
Etapa I	Aprobarea in Consiliul Local al Mun. Arad a prezentei documentatii PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE SERVICII, DEPOZITARE, PRODUCTIE"	-
Etapa II	Operatiuni de parcelare	GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa III	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea realizarii largirii drumului de exploatare De 2703, aferent incintei reglementate.	GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa IV	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea construirii obiectivelor pe parcelele cu functiune servicii, unitati industriale si de depozitare și pentru acces carosabil pe parcela, extinderi și racorduri rețele tehnico-edilitare, după caz.	GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa V	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea realizarii largirii drumului de exploatare De 2703, aferent incintei reglementate.	GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VI	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea lucrărilor necesare în vederea construirii obiectivelor pe parcelele cu functiune servicii, unitati industriale si de depozitare și pentru acces carosabil pe parcela, extinderi și racorduri rețele tehnico-edilitare, după caz.	GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VII	Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construire prevăzute la etapa V și VI.	GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

438/2026

STUDIU de OPORTUNITATE
„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE
SERVICII, DEPOZITARE,
PRODUCTIE”
GB COMPANY EUROPE s.r.l.

Etapa VIII	Recepția la terminarea lucrărilor pentru realizarea lărgirii drumului de exploatare De 2703, aferent incintei reglementate.	GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa IX	Recepția la terminarea lucrărilor pentru construirea obiectivelor pe parcelele cu funcțiune servicii, unitati industriale si de depozitare și pentru acces carosabil pe parcela, extinderi și racorduri rețele tehnico-edilitare, după caz.	GB COMPANY EUROPE S.R.L. sau proprietarul parcelei (dupa caz)

9. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

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 Etapa a VI a, aferente proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic General Arad, prin schimbarea destinației terenului din teren arabil în extravilan în teren cu funcțiune mixtă –servicii, unitati industriale nepoluante și/sau 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.

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.

Specialist cu drept de semnătură RUR,
Arh. BALOGH DORIANA

Întocmit,
arh. TUȚU ANDREEA