



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

439/2026  
 STUDIU de OPORTUNITATE  
 „DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI  
 SERVICII, LOGISTICA”  
 NIC & IOAN s.r.l.

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a investiției

<b>Denumire proiect:</b>	P.U.Z. si R.L.U. – ” DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI SERVICII, LOGISTICA ”
<b>Amplasament:</b>	intravilan, UAT Arad, CF nr. 356574 Arad si CF nr.352228 Arad
<b>Beneficiar:</b>	<b>NIC &amp; IOAN s.r.l.</b>
<b>Faza:</b>	Plan Urbanistic Zonal
<b>Proiectant general:</b>	TARA PLAN s.r.l.
<b>Proiect nr.:</b>	439/2026
<b>Data elaborarii:</b>	Aprilie 2026

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

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

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

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

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

Documentația are la bază **certificatul de urbanism nr. 151/06.02.2026 și avizul de oportunitate nr. 19/02.04.2026**, emise de Primaria Municipiului Arad.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii are o suprafata totala de **11.285 mp** si este compus din imobilele teren – libere de constructii - care se identifica dupa cum urmeaza:

nr. crt.	C.F. nr. (Arad)	Suprafața conf. CF (mp)	Proprietar	Intravilan / Extravilan	cat. teren
1	<b>352228</b>	<b>5.000 mp</b>	NIC & IOAN srl	intravilan	pasune
2	<b>356574</b>	<b>6.285 mp</b>	BUMB NICOLAE EUGEN BUMB LIVIA MARIA	intravilan	pasune
	<b>TOTAL</b>	<b>11.285 mp</b>			

Imobilele teren sunt libere de constructii.

In extrasele de carte funciara aferente imobilelor nu exista inscrieri privitoare la sarcini.



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

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

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE  
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI  
SERVICII, LOGISTICA”  
NIC & IOAN s.r.l.

**Obiectivul principal** al documentației de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului NIC & IOAN s.r.l., – este reglementarea din punct de vedere urbanistic, după cum urmează:

- asigurarea accesului la teren, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
  - stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimei maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
  - propunerea infrastructurii tehnico-edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare investitiei;
  - stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.
  - stabilirea conditiilor de parcelare;
- alte reglementari specifice zonei si functiunilor propuse pe amplasament.

Prin prezenta documentatie cele 2 parcele aferente PUZ se pot unifica, rezultand o singura parcela, pot ramane in forma actuala sau se pot reconfigura, cu conditia ca latimea parcelelor la frontul stradal al strazii Ovidiu sa fie de min. 40 ml si suprafata minima de 3.000 mp.

Pe parcele se vor putea edifica constructii cu un regim de inaltime maxim P+2E, inaltime la cornisa/atic max. 15 m, care sa adaposteasca functiuni pentru servicii/comert, logistica (ex. hale pentru servicii, Peco tiruri, service auto, parcare securizata, cladiri administrative, de prezentare, de paza, etc.) in suprafata de maxim 50% din suprafata parcelei.

Totodata se va asigura amenajarea accesului pe parcele si realizarea platformelor carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica), elemente de publicitate si signalistica, imprejmuri, pe fiecare parcela cu functiunea servicii/comert, logistica in parte, astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

**Intervențiile urbanistice din zona studiată** vor viza reglementarea accesului la incinta propusa spre reglementare si bransarea/racordarea incintei la utilitati.

Prin realizarea investitiei, **zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta cu propunerile de dezvoltare propuse prin noul PUG al Mun. Arad, aflat in Etapa VI de elaborare a proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic General Arad- PUG complet.**

### 1.3. Surse de documentare

- P.U.G.Arad aprobat prin H.C.L. Arad nr. 588/2023;
- Certificatul de urbanism nr. **151/06.02.2026**;
- Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- **Avizul de oportunitate nr. 19/02.04.2026**;
- Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studiată.

### Cadru legislativ:

- HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.


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

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

439/2026

STUDIUL de OPORTUNITATE  
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI  
SERVICII, LOGISTICA”  
NIC & IOAN s.r.l.

- HCL Mun. Arad nr. 187/2024 privind numarul minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

---

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

---

### 2.1. Evoluția zonei

---

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 2 imobile, aflate in intravilanul mun. Arad avand categoria de folosinta: pasune. Conform extrase de carte funciara, terenurile sunt libere de constructii.

Terenul se afla in partea de nord a mun. Arad, in apropierea drumului european E68, intr-o zona dezvoltata cu constructii de servicii si depozitare.

Amplasamentul este format din 2 imobile, dezvoltate pe directia vest-est.

Momentan, accesul carosabil la incinta nu este reglementat, dar amplasamentul este amplasat adiacent la str. Ovidiu (la nord de amplasament) si la str. Socrate (la est de amplasament).

Cotele de nivel in arealul parcelei studiate se afla in jurul valorii de 106.00 NMN, fiind un teren plan, fara denivelari semnificative.

In partea de sud, incinta se invecineaza cu canalul de desecare HCN 1606/1.

La nord de amplasament se afla terenuri cu PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2019 pentru functiunea de servicii, comert si industrie.

### 2.2. Încadrarea în localitate

---

**Zona propusa spre reglementare are o suprafata de 11.285 mp conform CF si are urmatoarele vecinatati:**

**Nord** – str. Ovidiu (CF nr. 347937 Arad);

**Est** – str. Socrate (CF nr. 347934 Arad, 347778 Arad, 347488 Arad, 347937 Arad si 347784 Arad);

**Sud** – canal de desecare HCN 1606/1 (CF nr. 338772 Arad);

**Vest** – teren proprietate privata (CF nr. 352496 Arad) si teren proprietate UAT Arad (CF nr. 338688 Arad).

**Zona studiata** insumeaza o suprafata de **115.000 mp** si cuprinde urmatoarele vecinatati ale terenului propus spre reglementare:

**Nord** – terenuri curti-constructii reglementate prin PUZ „Dezvoltare zona servicii, comert si industrie” aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2019;

**Est** – prima zona functionala aflata la est de str. Socrate;

**Sud** – prima zona functionala aflata la sud de drumul european E68;

**Vest** – terenuri curti-constructii.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza bransarea/racordarea amplasamentului la retelele de utilitati aflate pe strazile adiacente amplasamentului si amenajarea accesurilor in incinta.



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

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

439/2026

STUDIUL de OPORTUNITATE  
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI  
SERVICII, LOGISTICA”  
NIC & IOAN s.r.l.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este format din 2 imobile cu o forma neregulata/atipica, alipite, dezvoltate pe directia vest-est.

Cotele de nivel in arealul parcelei studiate variaza intre 106.80 NMN si 105.70 NMN.

Terenul nu prezinta particularitati din punct de vedere al reliefului, retele hidrografice, conditii geotehnice, riscuri naturale si nu face parte dintr-o arie naturala protejata.

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

Campia Aradului este situata intre Munții Zarandului si albiile Ierului si Muresului Mort, in continuarea Campiei Crisurilor la sud de linia localitatilor Pancota, Caporal Alexa, Olari, Simand si Sânmartin pana in valea Muresului intre Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasa are altitudini de aproape 120 m, iar in vest putin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâsie de câmpie piemontana care nu ajunge pana la Mures si care trece treptat intr-o fâsie ceva mai joasa (putin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibila la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Muresului, Campia Aradului este formata din pietrisuri, nisipuri si argile.

La est de Arad apar loessuri si depozite loessoide, iar in imprejurimile localitatii Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

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

- aluvionare - aluviuni vechi si noi ale râurilor care străbat regiunea si intra in constitutia teraselor si luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren si deluvii de pantă, ce se dezvoltă in zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneza mixta (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase si depozite de piemont.

Adâncimea de îngheț in zona cercetata este 70 cm .. 80 cm, conform STAS 6054 – 77.

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

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

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

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile, aflate in stare de consistenta vârtoasa, cu plasticitate foarte mare.

Cota de fundare minima recomandata este  $D_f = -0,90$  m de la suprafata actuala a terenului sistematizat.

Apa subterana nu a fost interceptata pe adâncimea forajului efectuat. Sunt posibile si acumulări de apă meteorică in zona superioara a terenului de fundare in perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafata terenului prezinta caracter temporar.



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

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

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE  
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI  
SERVICII, LOGISTICA”  
NIC & IOAN s.r.l.

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

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

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

## 2.4. Circulația

Momentan, accesul carosabil la incinta nu este reglementat.

Accesul la Parcela P1 (CF nr. 352228 Arad) se va realiza de pe latura estica de proprietate, din str. Socrate si de pe latura nordica de proprietate, din str. Ovidiu, prin intermediul unor racorduri carosabile cu latime de 7 m. Din fiecare strada se va realiza maxim 1 acces carosabil.

Accesul la Parcela P2 (CF nr.356574 Arad) se va realiza de pe latura nordica de proprietate, din str. Ovidiu, prin intermediul unui racord carosabil cu o latime de minim 7 m. Pentru parcela P2 se va realiza un singur acces carosabil.

In cazul in care cele 2 parcele se vor unifica, este permisa realizarea a maxim 2 accesuri carosabile din str. Ovidiu si a maxim 1 acces carosabil din str. Socrate.

Accesurile carosabile pe parcele vor putea fi realizate/pozitionate oriunde pe latimea celor 2 fronturi stradale, in functie de solutia finala de mobilare a incintei stabilita la faza DTAC.

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

Construcțiile propuse pe amplasament se vor implanta astfel încât să respecte zona de protecție impusă de drumul european E68, și anume 22 m față de marginea asfaltică a carosabilului.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 2 imobile, amplasate in intravilanul municipiului Arad, in Zona Industriala de Nord, avand categoria de folosinta: teren arabil.

Conform extrase de carte funciara, terenurile sunt libere de constructii.

Compatibilitatea funcțiunilor din zonă este asigurată prin păstrarea funcțiunii în concordanță cu prevederile PUG al Mun. Arad, aflat in faza finala la transparenta / consultare Etapa VI.

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

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

**Încadrarea în zone protejate.** Zona propusă spre reglementare:

- nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;



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

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

439/2026

STUDIUL de OPORTUNITATE  
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI  
SERVICII, LOGISTICA”  
NIC & IOAN s.r.l.

- nu se afla in zona de protectie a vreunui sit arheologic clasificat.

### **Alte zone de protecție și/sau de risc.**

#### **Zona propusă spre reglementare figurează în:**

- partial in zona de protectie a drumului european E68, avand zona de protectie de 22 m fata de limita asfaltica a acestuia.
- partial in zona de protectie a canalului de desecare HCN 1606/1, respectiv de 2,5 m fata de partea superioara a taluzului canalului.
- zona de servitute aeronautica civila a Aeroportului Arad

### **Existenta unor riscuri tehnologice:**

In zona studiata nu exista obiective ce prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

### **Masuri de securitate la incendiu:**

Gabaritele cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118-1/2025 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

Se vor respecta distantele **minime între construcții**, conform normativului P118-1/2025 și legislației subsecvente, pentru limitarea propagării incendiilor.

Măsurile și soluțiile de protecție la incendiu se vor stabili și detalia în faza de proiectare DTAC, cu respectarea legislației și normativelor în vigoare.

Prin solutiile propuse se va asigura necesarul de apa pentru stingerea incendiilor si rezervarea amplasamentelor pentru montarea hidranților exteriori, poziționați pe căile de acces principale, urmând ca dimensionarea exactă și verificarea parametrilor tehnici să fie realizate în fazele ulterioare de proiectare.

Construcțiile propuse vor avea (estimare) următoarele caracteristici:

- categoria de importanță C și clasa de importanță III
- constructii de servicii/comert, hale logistica
- Volum compartiment incendiu = aprox. 30.000 mc
- GRF I-II

## **2.6. Echipare edilitară**

---

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare existente in zona inasa dispune in apropiere energie electrica, apa potabila si canalizare menajera.

## **2.7. Probleme de mediu**

---

**Relația cadru natural-cadru construit.** Flora regăsită pe amplasament este constituită din vegetație spontană joasă comună și caracteristică climei din zonă.

Propunerea urbanistică care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui la închegarea fondului construit din zonă, încadrându-se în specificul funcțional al zonei, conform PUG Arad in etapa finala de transparenta , etapa VI.



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

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

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE  
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI  
SERVICII, LOGISTICA”  
NIC & IOAN s.r.l.

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

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

**Evidențierea potențialului balenar și turistic.**

Nu este cazul.

**Pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, s-a ținut cont de următoarele criterii:**

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

Planul Urbanistic Zonal creează un cadru clar și limitat pentru dezvoltări viitoare, prin stabilirea precisă a amplasamentului, funcțiilor admise (servicii, comerț, depozitare), regimului de construire, indicatorilor urbanistici și condițiilor de echipare edilitară. Dimensiunea și natura investițiilor sunt controlate prin reglementările PUZ și RLU, fără a permite activități cu potențial poluant ridicat sau cu impact semnificativ asupra mediului. Nu se prevăd activități industriale grele sau procese tehnologice generatoare de emisii periculoase.

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

PUZ-ul este elaborat în concordanță cu prevederile PUG al municipiului Arad (aprobat și cel în curs de actualizare – etapa VI), fără a genera conflicte cu alte planuri sau programe aprobate. Implementarea sa nu condiționează și nu afectează negativ alte documentații de urbanism sau programe sectoriale, ci se integrează în strategia de dezvoltare a zonei estice a municipiului.

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

Planul integrează considerațiile de mediu prin:

- limitarea funcțiilor la activități nepoluante;
- asigurarea unui procent minim de 20% spații verzi;
- gestionarea controlată a apelor pluviale prin separatoare de hidrocarburi și bazine de retenție;
- colectarea selectivă a deșeurilor;
- respectarea zonelor de protecție și de siguranță existente.

Prin aceste măsuri, PUZ-ul contribuie la promovarea dezvoltării durabile.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Problemele de mediu potențiale sunt limitate și se referă în principal la:

- riscul de poluare accidentală a solului și apelor prin scurgeri de produse petroliere;
- gestionarea deșeurilor menajere și a celor rezultate din activitățile economice;
- emisii de zgomot și noxe specifice traficului rutier.



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

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

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE  
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI  
SERVICII, LOGISTICA”  
NIC & IOAN s.r.l.

Aceste aspecte sunt tratate prin măsuri de prevenire și control, fără a genera impact semnificativ asupra mediului.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Planul nu contravine obiectivelor stabilite prin documente strategice de mediu și nu afectează atingerea acestora.

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

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Efectele asupra mediului sunt de intensitate redusă, cu probabilitate scăzută de apariție, temporare și reversibile. Acestea sunt asociate în principal fazei de execuție și traficului generat de activitatea propusă.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu se anticipează efecte cumulative semnificative, deoarece zona este caracterizată preponderent de terenuri agricole și infrastructură de transport/logistica/depozitare, iar funcțiunile propuse sunt compatibile cu cele existente și planificate.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul. Planul nu generează efecte cu caracter transfrontier.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Riscurile pentru sănătatea populației sau pentru mediu sunt reduse și pot fi prevenite prin respectarea măsurilor tehnice și de exploatare prevăzute. Nu sunt prevăzute activități periculoase sau cu risc major de accidente.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Efectele sunt limitate strict la amplasamentul studiat și la zona imediat adiacentă. Nu se estimează afectarea unei populații semnificative sau a unor suprafețe extinse.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Arealul analizat nu prezintă caracteristici naturale speciale și nu include elemente de patrimoniu natural sau cultural care să necesite măsuri speciale de protecție. Amplasamentul este situat în extravilanul municipiului Arad, pe un teren cu categoria de folosință arabil/curti-construcții, fără valori peisagistice, ecologice sau istorice deosebite. Zona nu se află în vecinătatea sau în cadrul unor arii naturale protejate, situri Natura 2000 sau zone de protecție a patrimoniului construit ori arheologic.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Prin funcțiunile propuse și prin măsurile de protecție prevăzute, implementarea Planului Urbanistic Zonal nu va conduce la depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului stabilite prin legislația în vigoare. Emisiile în aer, zgomotul, apele uzate și gestionarea deșeurilor se vor încadra în limitele admise, conform reglementărilor aplicabile. Nu



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

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

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE  
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI  
SERVICII, LOGISTICA”  
NIC & IOAN s.r.l.

sunt anticipate efecte semnificative asupra calității aerului, apei sau solului, iar riscul de poluare accidentală este redus și controlabil.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Terenul nu este utilizat în mod intensiv în prezent, fiind liber de construcții și având folosință agricolă. Prin implementarea PUZ-ului, utilizarea terenului va fi reglementată și controlată prin indicatori urbanistici limitați (POT max. 50%, CUT max. 1,50) și prin asigurarea unui procent minim de 15% zona verde. Astfel, utilizarea terenului nu va avea un caracter excesiv sau suprasolicitant din punct de vedere al mediului, fiind compatibilă cu capacitatea de suport a zonei.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar criterii pentru sau internațional.

Nu este cazul. Amplasamentul nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

La solicitarea initiatorului lucrării de urbanism, NIC & IOAN s.r.l., a fost întocmit studiul de oportunitate și a fost declansata procedura de informare și consultare a publicului.

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

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

Prin realizarea investiției propuse se va contribui la conturarea fondului construit pentru zona respectiva, în concordanță cu prevederile PUG Arad in curs de elaborare, etapa VI. Astfel, un teren viran din apropierea intravilanului localitatii va fi valorificat pe termen lung în concordanță cu strategia de dezvoltare a municipiului.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază ca fiind oportună perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona prin realizarea unor clădiri destinate serviciilor/comertului, logistica, în contextul în care această acțiune valorifică pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltării localității.

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

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



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

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

439/2026

STUDIUL de OPORTUNITATE  
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI  
SERVICII, LOGISTICA”  
NIC & IOAN s.r.l.

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru imobilele identificate prin CF nr. 341662, 349904 și 367577 Arad, suprafața totală înscrisă în acte este de 15.872 mp, iar suprafața măsurată este de 15.874 mp, aceasta suprafață urmând a fi rectificată.

**Principalele disfuncționalități.** Având în vedere că:

- amplasamentul este poziționat parțial în extravilanul aflat în dezvoltare a municipiului Arad;
- amplasamentul nu se află sub incidența unor zone de risc natural;
- amplasamentul se află sub incidența unor zone de protecție care impun anumite restricții;
- zona dispune în imediată vecinătate de dotări tehnico-edilitare – apă, canalizare, energie electrică,

disfuncționalitățile care vor necesita soluționare se referă la instituirea restricțiilor ca urmare a zonelor de protecție, la realizarea accesului la amplasament, la rezolvarea echipării tehnico-edilitare cu privire la apă, canalizare, energie electrică, inclusiv asigurarea îndeplinirii condițiilor astfel încât realizarea investiției să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

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

- introducerea imobilelor aflate în extravilan în intravilanul mun. Arad;
- rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară (apă, canalizare, energie electrică);
- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- reglementarea din punct de vedere urbanistic prin stabilirea retragerilor, indicatorilor urbanistici, înălțimilor maxime admise, aspectului arhitectural a zonei etc;
- 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.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **certificatului de urbanism nr. 151/06.02.2026** emis de Primaria Municipiului Arad, prin PUG Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 588/2023, parte din amplasament este încadrat în intravilanul localității, au folosința pasune și nu există reglementări urbanistice pentru acele parcele.

Conform soluției preliminare a PUG Mun. Arad, aprobată prin HCLM Arad nr. 290/2024, incinta propusă spre reglementare se află în zona pentru activități economice terțiare.

Amplasamentul studiat a făcut parte din PUZ „Zona Industrială Nord Municipiul Arad – extindere”, aprobat cu HCLM Arad nr. 58/2005.

Reglementările urbanistice în vederea autorizării investiției vor fi stabilite prin documentația de urbanism PUZ care se va elabora.

Totodată **amplasamentul figurează:**

- parțial în zona de protecție a drumului european E68, având zona de protecție de 22 m față de limita asfaltică a acestuia.


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

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

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE  
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI  
SERVICII, LOGISTICA”  
NIC & IOAN s.r.l.

- partial in zona de protectie a canalului de desecare HCN 1606/1, respectiv de 2,5 m fata de partea superioara a taluzului canalului.

- in zona de servitute aeronautica civila a Aeroportului Arad.

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

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la rezolvarea disfunctionalitatilor privind accesul la noile parcele propuse, dotarea tehnico-edilitara, reglementarea accesurilor pe fiecare parcela cu functiune servicii/comert, logistica si reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inaltimi maxime etc.).

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea intocmi numai dupa aprobarea documentatiei de urbanism si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul se afla intr-o zona propusa spre urbanizare, cu activitati economice tertiare propuse. Este incadrat de urmatoarele zone functionale: terenuri pentru activitati economice tertiare existente si/sau propuse, strazi existente (str. Ovidiu si str. Socrate, la nord si est), canal de desecare (la sud).

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

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

Principala componentă a cadrului natural care poate fi fructificată este planeitatea terenului, ce permite organizarea optimă a teritoriului.

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

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

### 3.4. Modernizarea circulației

Momentan, accesul carosabil la incinta nu este reglementat.

Accesul la Parcela P1 (CF nr. 352228 Arad) se va realiza de pe latura estica de proprietate, din str. Socrate si de pe latura nordica de proprietate, din str. Ovidiu, prin intermediul unor racorduri carosabile cu latime de 7 m. Din fiecare strada se va realiza maxim 1 acces carosabil.

Accesul la Parcela P2 (CF nr.356574 Arad) se va realiza de pe latura nordica de proprietate, din str. Ovidiu, prin intermediul unui racord carosabil cu o latime de 7 m. Pentru parcela P2 se va realiza un singur acces carosabil.

In cazul in care cele 2 parcele se vor unifica, este permisa realizarea a maxim 2 accesuri carosabile din str. Ovidiu si a maxim 1 acces carosabil din str. Socrate.

Accesurile carosabile pe parcele vor putea fi realizate oriunde pe latimea celor 2 fronturi stradale, in functie de solutia finala de mobilare a incintei stabilita la faza DTAC.



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

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

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE  
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI  
SERVICII, LOGISTICA”  
NIC & IOAN s.r.l.

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

Construcțiile propuse pe amplasament se vor implanta astfel încât să respecte zona de protecție impusă de drumul european E68, și anume 22 m față de marginea asfaltică a carosabilului.

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

Costul tuturor lucrărilor aferente realizarii drumurilor de interes local propuse, care deservesc direct obiectivele propuse, si amenajarii accesurilor pe parcele din drumurile existente si propuse va fi suportat de catre dezvoltatorul PUZ-ului.

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

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

**Principalele funcțiuni propuse ale zonei.** În cadrul incintei cu propuneri se identifică o zona functionala:

**M – Zona mixta , comert si servicii, logistica** cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: Comerț cu amănuntul și comerț en-gros de mici dimensiuni, Spații comerciale integrate, Servicii tehnice, profesionale și de afaceri, spații de manipulare și sortare mărfuri, Showroom-uri cu spații de stocare aferente, ateliere, manufactură, platforme de încărcare-descărcare, service auto – max. 50% din suprafata parcelei, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcar, inclusiv amenajari tehnico-edilitare, spatii verzi amenajate de incinta, elemente publicitare si de signalistica, imprejmui.

Utilizari permise cu conditii: amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori.

Utilizari interzise: constructii pentru activitati de productie grea, zootehnice, generatoare de riscuri tehnologice, care prin specificul lor genereaza noxe, fum, miros neadecvat; Funcțiuni incompatibile cu caracterul urban (ex. activități agricole extensive, balastiere etc.); constructii de invatamant, constructii pentru sport si agrement.

#### **Caracteristici ale parcelelor:**

Zona mixta servicii/comert, logistica este reprezentata de 2 parcele individuale care se pot unifica, rezultand o singura parcela, sau se pot reconfigura cu conditia ca latimea parcelelor la frontul stradal al strazii Ovidiu sa fie de min. 40 ml si suprafata minima de 3.000 mp.

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

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de construibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Reglementari urbanistice – Zonificare.


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

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

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE  
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI  
SERVICII, LOGISTICA”  
NIC & IOAN s.r.l.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Socrate: cladirile pentru comert/servicii, logistica, vor fi amplasate la minim 10 m fata de frontul stradal al parcelei/parcelelor propuse.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Ovidiu: cladirile pentru comert/servicii, logistica, vor fi amplasate la minim 6 m fata de frontul stradal al parcelei/parcelelor propuse.

Fata de limita laterala de proprietate (limita vestica a incintei): cladirile pentru comert/servicii, logistica, vor fi amplasate la o distanta de minim jumătate din inaltimea constructiilor, dar nu mai puțin de 3 m fata de limita de proprietate.

Fata de limita posterioara de proprietate (limita sudica): cladirile pentru comert/servicii, logistica, pot fi amplasate la minim 10 m fata de limita de proprietate.

Fata de limitele laterale de proprietate a doua parcele adiacente (in varianta pastrarii a 2 parcele), cladirile pentru comert/servicii, logistica, vor fi amplasate cu respectarea Codului Civil si a Normativului de siguranta la foc a constructiilor: P118-1/2025.

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

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

### **Circulatii si accesuri:**

Accesul la Parcela P1 (CF nr. 352228 Arad) se va realiza de pe latura estica de proprietate, din str. Socrate si de pe latura nordica de proprietate, din str. Ovidiu, prin intermediul unor racorduri carosabile cu latime de 7 m. Din fiecare strada se va realiza maxim 1 acces carosabil.

Accesul la Parcela P2 (CF nr.356574 Arad) se va realiza de pe latura nordica de proprietate, din str. Ovidiu, prin intermediul unui racord carosabil cu o latime de 7 m. Pentru parcela P2 se va realiza un singur acces carosabil.

In cazul in care cele 2 parcele se vor unifica, este permisa realizarea a maxim 2 accesuri carosabile din str. Ovidiu si a maxim 1 acces carosabil din str. Socrate.

Accesurile carosabile pe parcele vor putea fi realizate oriunde pe latimea celor 2 fronturi stradale, in functie de solutia finala de mobilare a incintei stabilita la faza DTAC.

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

### **Stationarea autovehiculelor:**

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

Propunerea respecta cerintele stabilite prin HCLM Arad nr.187/2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare, conf. art. 8 Constructii comerciale – servicii.

Pentru constructii se vor respecta urmatoarele cerințe minime:


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

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

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE  
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI  
SERVICII, LOGISTICA”  
NIC & IOAN s.r.l.

**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 %.

**Servicii:**

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

**Servicii manufacturiere:**

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

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

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

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

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.

**Inaltimea maxima admisibila a constructiilor:**

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

**Regimul de inaltime a cladirilor: max. P+2E**

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

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

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

439/2026

STUDIUL de OPORTUNITATE  
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI  
SERVICII, LOGISTICA”  
NIC & IOAN s.r.l.

**Conditii de echipare edilitara:** Parcela va fi echipată, în prima etapă, cu alimentare cu energie electrică din rețelele existente în zonă, iar asigurarea alimentării cu apă menajeră și a evacuării apelor uzate menajere și pluviale se va realiza prin sisteme locale, până la finalizarea și preluarea în administrare de către Compania de Apă Arad a rețelelor publice existente pe strada Socrate, în prezent executate, dar nepredate.

Ulterior preluării în administrare a rețelelor publice de alimentare cu apă și canalizare menajeră/pluvială, se vor realiza racordurile la sistemele centralizate. Până la acest moment, funcționarea incintei/incintelor va fi asigurată prin soluții locale.

Racordarea la utilitățile centralizate se va realiza în termen de maximum 1 an de la punerea în funcțiune a acestora.

**Spatii libere si spatii plantate:**

Vor fi asigurate spatii verzi amenajate de incinta in suprafata de **minim 15%** din suprafata fiecărei parcele cu funcțiunea servicii/comert, logistica, conform H.C.L.M. Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

**Imprejmuiri:**

Imprejmuiri la frontul stradal –transparent sau opac, Hmax. = 2,20 m. Imprejmuiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,20 m.

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

<b>POT max = 50,00 %</b>
<b>CUT max = 1,50</b>

<b>BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA 115.000 MP</b>				
<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>SITUAȚIE EXISTENTĂ</b>		<b>SITUAȚIE PROPUȘĂ</b>	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>TEREN ARABIL IN INTRAVILAN</b>	<b>29.466</b>	<b>25,60%</b>	<b>29.466</b>	<b>25,60%</b>
<b>TEREN PASUNE IN INTRAVILAN</b>	<b>19.640</b>	<b>17,05%</b>	<b>8.355</b>	<b>7,25%</b>
<b>ZONA PENTRU ACTIVITATI ECONOMICE TERTIARE Conform PUG in curs de elaborare – etapa VI</b>	<b>41.114</b>	<b>35,75%</b>	<b>41.114</b>	<b>35,75%</b>
<b>CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE (Centura Arad, Str. Socrate Str. Ovidiu)</b>	<b>19.302</b>	<b>16,80%</b>	<b>19.302</b>	<b>16,80%</b>
<b>ZONA MIXTA – COMERT SI SERVICII, LOGISTICA</b>	<b>0.00</b>	<b>0,00%</b>	<b>11.285</b>	<b>9,80%</b>
<b>CANAL DE DESCARCARE – HCN 1606/1</b>	<b>5.478</b>	<b>4,80%</b>	<b>5.478</b>	<b>4,80%</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>115.000</b>	<b>100%</b>	<b>115.000</b>	<b>100%</b>

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

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

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE  
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI  
SERVICII, LOGISTICA”  
NIC & IOAN s.r.l.

<b>BILANȚ TERITORIAL ZONA REGLEMENTATĂ 11.285 MP</b>				
<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>SITUAȚIE EXISTENTĂ</b>		<b>SITUAȚIE PROPUȘĂ</b>	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>TEREN PASUNE IN INTRAVILAN - EXISTENT</b>	<b>11.285</b>	<b>100%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>Zonă MIXTA - COMERT SI SERVICII, LOGISTICA - PROPUȘ</b>				
Construcții comert, servicii, logistica (max. 50% din suprafața parcelei)	0,00	0,00%	5.642	50,00%
Zone verzi de incinta (min. 15% din suprafata parcelei)	0,00	0,00%	1.693	15,00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0,00%	3.950	35,00%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>11.285</b>	<b>100%</b>	<b>11.285</b>	<b>100%</b>

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

#### Situatia existenta:

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare existente in zona insa dispune in apropiere de rețele de apa, canalizare, energie electrica in sistem centralizat.

#### Situatia propusa:

- 1. Alimentarea cu apa potabila** – Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin bransament la rețeaua publică a localității, în conformitate cu soluția tehnică ce va fi emisă de administratorul rețelei.

Până la finalizarea și preluarea în administrare de către Compania de Apă Arad a rețelelor publice de alimentare cu apă și canalizare menajeră/pluvială existente pe strada Socrate (în prezent executate, dar nepredate), incinta/incintele vor funcționa pe baza unor soluții locale pentru asigurarea alimentării cu apă menajeră și a evacuării apelor uzate menajere și pluviale.

Ulterior preluării în administrare a rețelelor publice, parcelele vor fi racordate la sistemele centralizate în termen de maximum 1 an de la punerea în funcțiune a acestora.
- 2. Canalizarea menajera** – Canalizarea menajeră se va realiza prin racord la rețeaua publică de canalizare a localității, în conformitate cu soluția tehnică ce va fi emisă de administratorul rețelei.

Până la finalizarea și preluarea în administrare de către Compania de Apă Arad a rețelelor publice de canalizare menajeră existente pe strada Socrate (în prezent executate, dar nepredate), incinta/incintele vor funcționa pe baza unor soluții locale pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere.

Ulterior preluării în administrare a rețelelor publice, parcelele vor fi racordate la sistemul centralizat de canalizare menajeră în termen de maximum 1 an de la punerea în funcțiune a acestuia.



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

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

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE  
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI  
SERVICII, LOGISTICA”  
NIC & IOAN s.r.l.

3. **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 spațiilor verzi și/sau vor fi deversate în canalele aflate în vecinătatea amplasamentului. Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convenționale curate și vor fi dirijate înspre spațiile verzi din incintă. La acest moment incinta ar funcționa cu soluții locale pentru asigurarea apă menajeră și canalizare menajeră/pluvială, până când rețelele realizate în zona pe strada Socrate, executate dar încă nepredate în administrarea Companiei de Apă Arad, vor fi finalizate. Iar ulterior predării spre administrare a rețelelor de apă potabilă / menajeră și canalizare menajeră/pluvială, se vor realiza și la acestea racorduri. Anterior acestui moment, incinta / incintele vor fi asigurate pentru funcționare cu soluții locale în ceea ce privește alimentarea cu apă menajeră și canalizare menajeră/pluvială.
4. **Alimentarea cu agent termic** – energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluții locale precum aeroterme electrice, pompa de căldură.
5. **Alimentarea cu energie electrică** – va fi asigurată prin bransament la rețeaua de energie electrică din zonă în concordanță cu soluția tehnică ce va fi stabilită de administratorul rețelei.
6. **Alimentarea cu gaze naturale** – nu este cazul.
7. **Gospodărie comunala** – se vor prevedea platforme gospodărești pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al municipiului Arad, pe fiecare parcelă în parte. În cazul rezultării unor deseuri speciale în urma activității specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deseuri.

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

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

### **3.7. Protecția mediului**

Funcțiunea propusă prin PUZ – DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI SERVICII, LOGISTICA – nu este poluantă.

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

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

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

Poluarea apei și a solului va fi evitată și prin:


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

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

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE  
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI  
SERVICII, LOGISTICA”  
NIC & IOAN s.r.l.

- în zonă nu se vor desfășura activități care să genereze deșeuri, noxe sau emisii periculoase pentru sol și apă;
- nu se vor produce emisii de gaze sau substanțe toxice care, în combinație cu precipitațiile, să afecteze calitatea apei sau a solului;
- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice natură în apele de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât acestea să nu blocheze căile de acces și să nu poată fi antrenate de vânt sau ape pluviale;
- deșeurile inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi colectate și evacuate controlat;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse potențial poluante utilizate pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza, în primă etapă, prin soluții locale conforme, până la finalizarea și preluarea în administrare de către Compania de Apă Arad a rețelelor publice existente pe strada Socrate (în prezent executate, dar nepredate). Ulterior, apele uzate vor fi evacuate în rețeaua publică de canalizare menajeră a localității, cu respectarea valorilor maxime admise pentru indicatorii de calitate prevăzuți în NTPA-002, aprobat prin H.G. nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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

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

**Prevenirea producerii riscurilor naturale.** Nu este cazul.

Nu este cazul. Amplasamentul nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

Conform studiului geotehnic întocmit pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea. Încadrarea geotehnică, conform NP 074/2014, este: risc geotehnic moderat, categoria geotehnică 2.

**Epurarea și preepurarea apelor uzate.** Apele uzate menajere vor fi gestionate, în primă etapă, prin soluții locale conforme, urmând ca, după punerea în funcțiune și preluarea în administrare a rețelei publice de canalizare, să fie evacuate în sistemul centralizat, cu respectarea condițiilor prevăzute de NTPA-002, aprobat prin H.G. nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare.

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

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



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

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

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE  
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI  
SERVICII, LOGISTICA”  
NIC & IOAN s.r.l.

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

**Organizarea sistemelor de spații verzi.** Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 15,00 %, conform prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022, respectiv min. 1.693 mp.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.** Zona nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate.

**Refacere peisagistică și reabilitare urbană.** Nu e cazul. Prin propunerea urbanistica care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropic caracteristic unei zone de prestari servicii/comert, activitati economice si birouri propuse in condordanta cu prevederile PUG in vigoare pentru aceasta zona.

**Valorificarea potențialului turistic/balnear.** Nu e cazul.

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

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Prin prezenta documentatie nu se propun lucrari de utilitate publica.

Prin prezenta documentatie nu se propun expropriieri.

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

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

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

## 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

**Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.. Zona propusa spre reglementare se va dezvolta în concordanta cu propunerile de dezvoltare propuse prin noul PUG al Mun. Arad, aflat in Etapa VI aferente proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic Genreal Arad, prin schimbarea destinației terenului din teren pasune in intravilan, in teren cu **functiunea servicii/comert, logistica.****

Astfel, un teren viran va fi valorificat si integrat prin realizarea unor constructii in regim de inaltime max. P+2E care sa adaposteasca functiuni pentru servicii/comert, logistica, platforme carosabile si pietonale, parcaje, spatii verzi, dotari tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica) astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

Prin dezvoltarea urbanistică se reglementează condițiile de construire, accesurile și dotările tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a zonei.

**Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare.**

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Realizare accesuri la parcele;
- b) Racordare/bransare la utilitati.

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

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

439/2026

STUDIU de OPORTUNITATE  
„DEZVOLTARE ZONA MIXTA - COMERT SI  
SERVICII, LOGISTICA”  
NIC & IOAN s.r.l.

Intervițiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Sistemizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreă formă a amplasamentelor vecine, proprietate privată;
- b) Amenajare dotări tehnico-edilitare;
- c) Realizare clădiri pentru comert/servicii, logistica si amenajarile aferente,împrejmuire incintă;
- d) Amenajare alei și platforme carosabile și pietonale de incintă;
- e) Amenajare zone verzi.

**Priorități de intervenție.** Amenajarea amplasamentului, solutii locale sau extinderea infrastructurii edilitare, realizarea accesurilor pe amplasament, care se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

**Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.**

Realizarea investiției contribuie la încheierea fondului construit al Mun. Arad într-o zonă cu potential de dezvoltare. Zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta cu propunerile de dezvoltare propuse prin noul PUG al Mun. Arad, aflat in Etapa VI aferent proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic Genreal Arad, prin schimbarea destinatiei terenului din teren pasune in intravilan in teren cu functiunea servicii/comert, logistica.

Totodata, bugetul local al municipiului va beneficia de venituri suplimentare datorita activitatilor economice care se vor desfasura pe amplasament, pe langa taxe și impozite pe cladiri.

Datorita pozitiei și orientarii amplasamentului, zonelor functionale inconjuratoare, posibilitatea asigurarii facile a accesurilor în incinta și a dotarii parcelelor cu utilități, nu va exista un impact negativ asupra vecinatatilor.

Aceste aspecte justifica oportunitatea realizarii investitiei solicitate.

După aprobarea în Consiliul Local, prevederile prezentei documentații de urbanism se vor implementa în conformitate cu planul de acțiune aferent PUZ, cu respectarea condițiilor din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. **151/06.02.2026 și avizul de oportunitate nr. 19/02.04.2026.**

Specialist cu drept de semnătură RUR,  
arh. DORIANA BALOGH

Întocmit,  
arh. ANDREEA TUȚU