

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI DEPOZITARE”,
Intravilan/Extravilan Municipiul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 328180, 328182, 304652 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.;

- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 146/2022

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 328180 – Arad, respectiv C.F. nr. 328182 – Arad și C.F. nr. 304652 - Arad

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 328180, 328182, 304652 – Arad, și constituie proprietatea privată a S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L., măsurând o suprafață totală de 71.919,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI DEPOZITARE”, Mun. Arad, intravilan/extravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 328180, 328182, 304652 – Arad, se propune reglementarea unei zone de servicii, activități conexe și depozitare, măsurând o suprafață totală de 71.919,00 mp.

Terenul propus a mai fost reglementat printr-o documentație urbanistică, aprobată prin HCLM Arad nr. 177 din 26 iunie 2014 – P.U.Z. și R.L.U. “Parc logistic – Spații de depozitare, servicii și activități conexe”, extravilan Municipiul Arad, adiacent DN69 Timișoara – Arad, km 44+650 stânga.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** canal CN 2905, P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 333/27.11.2014 – “Zonă logistică-depozitare, servicii și amenajări aferente”, extravilanul Municipiului Arad, acces rutier din DN69 km 44+650 stânga, beneficiar: S.C. Romstar Direct S.R.L.;
- **la vest:** teren proprietate privată, arabil extravilan, A 2896/2;
- **la est:** terenuri proprietăți private, curți construcții, De 2909 – str. Agronomului;
- **la sud:** canal CN 2904, teren arabil extravilan, respectiv DN69 Arad-Timișoara (C.F. 348958 – Arad).

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone de servicii, activități conexe și depozitare.

- **Funcțiunile dominante:**

- Logistică, servicii, depozitare, comerț.

- **Utilizări permise:**
 - Cazare de serviciu și turistică, dotări, spații verzi amenajate, agrement, accese carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - Activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei, funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale, cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin PUZ ca zone de servire special instituite.
- **Utilizări interzise:**
 - Sunt interzise definitiv orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiții.
 - Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
 - Funcțiuni de depozitare deșeurilor industriale, tehnologice, etc, în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
 - Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.
- **Interdicții temporare:**
 - Zonele afectate de rețele (electrice, gaze, telefonie, fibră optică) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere a acestora, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).

Zonificare funcțională:

- **LSCD** – logistică, servicii / comerț, activități conexe și spații pentru depozitare;
- **Cc** – căi de comunicație carosabilă;
- **Cci** – căi de comunicație carosabilă de incintă;
- **P** – platforme și parcaje;
- **SP** – zone verzi amenajate;
- **SP1** – zone verzi de aliniament;
- **PRDN** – zona de protecție DN 69 – 50 m;
- **PRCD** – zona de protecție CN 2905 – 3 m;
- **CN** – canal de desecare - CN 2905;
- **TE** – tehnico-edilitare;

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+3E**, cu înălțimea maximă de 20,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 144,11 metri (124,11 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 20,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 18557/18.11.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita de proprietate de la front se va impune o retragere de minim 10 m;
- Aliniamentul construcțiilor (mai puțin pompele de carburanți, alte dotări) este limitat la min. 50 m față de limita covorului asfaltic a DN 69, respectând limita de protecție;
- Se va respecta retragerea de minim 3,00m față de limita de proprietate laterală de nord a incintei reglementate;
- Se va respecta retragerea de minim 4,00m față de limita de proprietate laterală de sud a incintei reglementate;
- Se vor respecta retrageri de minim 5,00m față de limita de proprietate posterioară, respectiv limita de vest a incintei reglementate;

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 20% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5.

Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesele la parcele, atât pietonale cât și auto, se vor realiza din strada Agronomului, care este poziționată la sud față de amplasamentul propus spre reglementare, dar și din DN69 Arad – Timișoara, care este poziționat la est față de amplasamentul propus spre reglementare.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Terenul propus spre reglementare nu va suferi acțiuni de parcelare.

Utilități: Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/bransarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei de servicii, activități conexe și depozitare predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de servicii, activități conexe și depozitare, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone de servicii, activități conexe și depozitare, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate

deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1197 din 05.07.2022, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	Rețele Electrice Banat S.A. - Sucursala Arad	17271429/08.05.2023	05.07.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	7500/11.05.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214671415/10.06.2024	10.06.2024
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	20106/21.12.2023	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322601/27.04.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322602/27.04.2023	-
7.	MAI, Inspectoratul General al Poliției Române, Direcția Rutieră	3.597.334/S4/RC/17.11.2023	-
8.	O.C.P.I. Arad	P.V.3112/2022 P.V. 349/2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	18557/18.11.2024	18.11.2025
10.	M.A.P.N.	DT-3871/21.04.2023	-
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	17809/Z1/12.03.2024	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	179/13.04.2023	-
13.	MAI, Direcția Generală Logistică	567536/08.05.2023	-
14.	S.R.I.	444764/27.06.2024	27.06.2025
15.	Orange România S.A.	AFO499972/8130/7520/ 11.06.2024	11.06.2025
16.	Ministerul Culturii	86/U/11.04.2023	-
17.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	284/23.06.2023	-
18.	Apele Române – A.B.A. Mureș	66/30.10.2023	30.10.2025
19.	A.N.I.F.	159/23.07.2024	23.07.2026
20.	Organizația Utilizatorilor de Apă pentru Irigat Arad - Fântânele	02/20.04.2023	20.04.2025
21.	C.N.A.D.N.R S.A.	92/102707/19.10.2023	-
22.	Consiliul Județean Arad	06/28.03.2025	05.07.2025

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 08.04.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 16/28.04.2025 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	arh. Virgil Toma		

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău