

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Modificare parțială P.U.Z. și R.L.U. aprobat prin Hotărârea nr. 214/2017 și  
Hotărârea nr. 220/2018 – Zonă Industrie Nepoluantă, Producție, Servicii, Depozitare, Logistică”,  
Municipiul Arad, intravilan,  
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 361069 – Arad, 361070 – Arad,  
361089 – Arad, 361091 – Arad, 361092 - Arad  
Proprietari/Dezvoltatori: LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA  
Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA;
- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 104/2023

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F.-urile nr. 361069 – Arad, 361070 – Arad, 361089 – Arad, 361091 – Arad, 361092 – Arad.

#### **Situația juridică a terenului**

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 361069 – Arad, 361070 – Arad, 361089 – Arad, 361091 – Arad, 361092 – Arad și constituie proprietatea privată a LUCA PETRU ADRIAN, și LUCA ANA, măsurând o suprafață totală de 150.051,00 mp.

#### **Situația existentă**

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „Modificare parțială P.U.Z. și R.L.U. aprobat prin Hotărârea nr. 214/2017 și Hotărârea nr. 220/2018 – Zonă Industrie Nepoluantă, Producție, Servicii, Depozitare, Logistică”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 361069 – Arad, 361070 – Arad, 361089 – Arad, 361091 – Arad, 361092 – Arad, se propune dezvoltarea unei zone industriale nepoluante, producție, servicii, depozitare și logistică, măsurând o suprafață totală de 150.051,00 mp.

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- **la nord:** drum (conform P.U.Z. și R.L.U. „Zonă de servicii și comerț, extravilan Sud Arad, județul Arad” aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 214/2017, respectiv modificat prin H.C.L.M. Arad nr. 220/2018) identificat prin C.F. nr. 361071 – Arad, respectiv C.F. nr. 361090 - Arad;
- **la sud:** drum (conform P.U.Z. și R.L.U. „Zonă de servicii și comerț, extravilan Sud Arad, județul Arad” aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 214/2017, respectiv modificat prin H.C.L.M. Arad nr. 220/2018) identificat prin C.F. nr. 361072 - Arad, C.F. nr. 361087 - Arad, respectiv C.F. nr. 361093 - Arad;
- **la vest:** drum (conform P.U.Z. și R.L.U. „Zonă de servicii și comerț, extravilan Sud Arad, județul Arad” aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 214/2017, respectiv modificat prin H.C.L.M. Arad nr. 220/2018) identificat prin C.F. nr. 361072 - Arad;
- **la est:** drum (conform P.U.Z. și R.L.U. „Zonă de servicii și comerț, extravilan Sud Arad, județul Arad” aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 214/2017, respectiv modificat prin H.C.L.M. Arad nr. 220/2018) identificat prin C.F. nr. 361087 - 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 dezvoltare a unei zone industriale nepoluante, producție, servicii, depozitare și logistică.

- **Funcțiune dominantă:**
  - Industrie nepoluanta, depozitare și logistica.
  
- **Funcțiuni complementare:**
  - Servicii;
  - Agrement și sport;
  - Echipare tehnico-edilitară;
  - Zone verzi amenajate.
  
- **Utilizări permise cu condiții:**
  - Clădiri destinate funcțiunii de cazare subordonate funcțiunii principale;
  - Stații de carburanți.
  
- **Utilizări interzise:**
  - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice;
  - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
  - Funcțiuni de depozitare deșeuri;
  - Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
  - Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu.

### **Zonificare funcțională:**

- **ZISDL** – Zonă Industrie nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică;
- **SZsv** - Subzonă spațiu verde;
- **SZTE** – Subzonă tehnico-edilitară;
- **SZCc** - Subzonă căi de comunicație;

### **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 60,00%;
- C.U.T. maxim: 1,80.

### **Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 20,00 m. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23892/22.01.2024.

### **Retrageri ale maximului edificabil:**

#### **Pentru lotul 1**

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 10,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 19,21 metri, respectiv 50,00 metri față de limita asfaltică a drumului DN69;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 12,00 metri față de LEA;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 10,00 metri.

#### **Pentru lotul 2**

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 10,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 10,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 10,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 10,00 metri.

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se recomandă a se face cu respectarea unei distanțe de minim ½ din înălțimea clădirii celei mai înalte.

### **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 Municipal Arad nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru fiecare funcțiune în parte.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 20 % din suprafața parcelelor.

### **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, Anexa 5.

#### **A) Construcții industriale:**

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m<sup>2</sup> , un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m<sup>2</sup> , un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup> , un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>.

#### **B) Construcții comerciale:**

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400–600 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600–2.000 m<sup>2</sup>;
- un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

#### **C) Construcții administrative:**

- câte un loc de parcare pentru 10–40 salariați;
- locuri de parcare suplimentare după cum urmează:
  - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1–2 locuri de parcare pentru autocare.
- pentru construcțiile, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc., sedii de birouri, vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10–30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.
- Construcții financiar-bancare
- pentru toate categoriile de construcții financiarbancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți.
- în funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public.

### **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.

Accesul pe amplasament se va face din DN69 Km 45+095. Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

În incinta obiectivului se vor realiza: platforme și trotuare perimetral clădirilor. Circulația autovehiculelor se organizează prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: circulația în incintă; precum și accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la oricare din obiectele din incintă.

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:**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executare a construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 50 m
- b) suprafața minimă a parcelei de 5000 mp
- c) adancime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

**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 industriale nepoluante, producție, servicii, depozitare și logistică predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului, 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 industriale nepoluante, producție, servicii, depozitare și logistică, 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. 819 din 19.05.2023, 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.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	17723465/28.08.2023	19.05.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	13533/31.07.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214265338/23.06.2023	23.06.2024
4.	Orange Romania Communications S.A.	95745049/6205/6027/ 28.06.2023	28.06.2024
5.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	18028/13.11.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323122/04.09.2023	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323123/04.09.2023	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134261/26.06.2023	26.06.2024
9.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1703/2023; 1701/2023	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	23892/22.01.2024	22.01.2025
11.	Organizația Utilizatorilor de Apă pentru Irigații “Arad-Fântânele”	11/08.12.2023	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	339/26.06.2023	-
13.	Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Mureș	55/02.10.2023	02.10.2025
14.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	126/12.07.2023	12.07.2024
15.	Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.	340/552/31.07.2023	-
16.	Comisia de Sistematizare a Circulației	8718/Z1/21.02.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.01.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 11 / 07.03.2024

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbateră și decizie în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef  
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		07.03.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		07.03.2024

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău