

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„CONSTRUIRE HALA, BIROURI, PLATFORMA”,  
Municipiul Arad, zona industrială Sud, str. Cornelia Bodea, nr. 1,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 364386 – Arad  
Proprietar/Dezvoltator: S.C. WEST STOP S.R.L.,  
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. WEST STOP S.R.L.;

- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Paul Dorin P. CRAINIC, pr. nr. 40/2023.

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, conform C.F. nr. 364386 – zona industrială Sud, str. Cornelia Bodea, nr. 1, jud. Arad. Zona este accesibilă din strada Ogorului (DJ 682 Arad-Zădăreni) și strada Cornelia Bodea.

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

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 364386 – Arad, constituie proprietatea privată a: S.C. WEST STOP S.R.L. și măsoară o suprafață totală de 15.578 mp.

#### **Situația existentă**

Parcela propusă pentru refuncționalizare, identificată prin C.F. nr. 364386 – Arad, are folosința actuală de pășune în intravilan, are suprafața de 15.578 mp, și se găsește în zona industrială reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 59/2005 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Calea Zădăreni – Arad, zona Z5, (UTR 52) – zonă unități industriale nepoluante, servicii, comerț și depozitare, subzona S5B – prestări servicii, comerț, industrie nepoluantă, depozitare.

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „CONSTRUIRE HALA, BIROURI, PLATFORMA”, Municipiul Arad, zona industrială Sud, str. Cornelia Bodea, nr. 1, jud. Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 364386 – Arad, se propune reglementarea unei subzone industriale, depozitare și servicii împreună cu amenajări aferente și funcțiuni complementare, drum de incintă, platforme carosabile/parcaje, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi, în suprafață totală de 15.578 mp.

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

- **Nord:** teren proprietate publică - Autostrada A1 Nădlac - Timișoara identificat în CF nr. 364597, teren proprietate publică identificat în CF nr. 364598 Arad
- **Est:** teren proprietate privată- identificat prin CF 364389 Arad, teren reglementat urbanistic prin HCLM Arad 186/2012 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Hală pentru depozit logistică, centrală termică, cabină poartă și amenajări aferente”, în Zona Industrială Sud, Calea Zădăreni dreapta FN, beneficiar S.C. P.G. Complex Invest S.R.L.;

-**Sud:** teren proprietate privată - identificat prin CF 364385 – Arad, reglementat urbanistic prin HCLM Arad 412/31.08.2021 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU): “Construire hală și sediu administrativ”, municipiul Arad, intravilan, pășune, str. Cornelia Bodea, nr. 3, pentru imobilul din C.F. nr. 318950 – Arad;

-**Vest:** teren proprietate publică strada Cornelia Bodea - identificat prin CF 364392 - 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 subzone industriale, depozitare și servicii împreună cu amenajări aferente și funcțiuni complementare, platforme carosabile/parcaje, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi, drum de incintă, măsurând o suprafață totală de 15.578 mp.

**Funcțiunea dominantă: subzona industrie, depozitare și servicii împreună cu amenajări aferente.**

### **Utilizări permise:**

- Funcțiuni admise / funcțiuni complementare: drum de incintă, platforme carosabile/parcaje, amenajări tehnico edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;

### **Utilizări admise cu condiții:**

-Nu este cazul;

### **Interdicții temporare:**

-Nu este cazul;

### **Interdicții definitive:**

-Se vor respecta restricțiile de construire în proximitatea rețelilor edilitare, conform specificațiilor emise de instituțiile publice prin intermediul avizelor;

- Activități care generează noxe , deșeuri etc.

### **Unități și subunități funcționale:**

**IS - UNITATEA PRINCIPALĂ CONSTRUCȚII INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, SERVICII**

CC - CĂI DE COMUNICAȚIE CAROSABILĂ

C - CAROSABIL

P - PLATFORMĂ PARCAJE ÎN INCINTĂ

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

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

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 0,60;

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

- P+1, cu înălțimea maximă de 9,00m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 4903/07.08.2024, care prevede:

-înălțimea maximă a obiectivelor de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de 121,02 m (112,02 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,00 m înălțimea maximă a construcției).

### **Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

Fata de limita de proprietate **Vest** a parcelei -frontul stradal- (str. Cornelia Bodea) construcțiile se vor retrage cu minim 6,00m.

Fata de limitele de proprietate **Sud si Est** ale parcelei, construcțiile se vor retrage cu o distanta de minim H/2, dar nu mai puțin 3,00 m .

Fata de limita de proprietate **Nord** se va respecta zona de siguranță de 50 m față de Autostradă, iar retragerea față de limita de proprietate va fi 31,70 m.

### **Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata 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.

Procent spații verzi **minim 20,00 %** din suprafața terenului.

### **Parcaje:**

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă. În interiorul incintei se vor realiza platforme betonate și parcaje destinate autoturismelor angajaților, vizitatorilor și clienților (estimativ 14 parcari), și estimativ 27 de parcări pentru autocamioane.

Parcarea autovehiculelor se va face doar în interiorul incintei fără afectarea domeniului public.

Numărul de parcări va respecta prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

### **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 la terenul studiat se va face din strada Cornelia Bodea, și se propun 2 accesuri în incintă, unul pentru autocamioane cu banda de intrare 5.50 m, respectiv banda de ieșire de 5.50 m, carosabilul pentru autocamioane va fi de 10,00 m. Accesul al doilea la parcela deservește autovehiculele mici și medii, carosabilul propus va fi 7,00 m.

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, înainte 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 executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Nu se vor face parcelări.

### **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/branșarea 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 emitere 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 branșamentelor 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 cu funcțiune industrială predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona cu funcțiuni industriale, 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 cu funcțiune industrială, 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. 1309 din 21.08.2023, 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.	Rețele electrice Banat S.A. București	25028308/05.11.2024	21.08.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	3542/18.03.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214526158/02.02.2024	02.02.2025
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	9141/27.05.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922291/07.02.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922292/07.02.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161273/19.06.2024	19.06.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 509/2024	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	4903/07.08.2024	07.08.2025
10.	D.S.P. Județul Arad	62/16.02.2024	-
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	55691/Z1/16.07.2024	-
12.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	63838/Z1/30.07.2024	-
13.	Orange Romania Communications S.A.	42/05.03.2024	-
14.	Studiu Geotehnic	146/2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 24.09.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 59/03.12.2024 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 în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef  
Arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	Arh. Ioana Bărbăței		02.12.2024
Elaborat	Consilier	Ing. Eduard Ghele		02.12.2024

VIZA JURIDICĂ  
Liliana Pașcalău