

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF  
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 107637/A5/30.12.2024

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„SPAȚII DE PRODUCȚIE, PRESTĂRI SERVICII ȘI LOGISTICĂ”,

Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, Calea Bodrogului, Nr. 24/B, 24/C,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 334206 – Arad, C.F. nr. 334258 – Arad,

C.F. nr. 334210 – Arad, C.F. nr. 348869 – Arad

Proprietar/Dezvoltator: MOȚ GINEL ADRIAN P.F.A.

Proiectant general: S.C. D&D DESIGN PROIECT S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: MOȚ GINEL ADRIAN P.F.A.;

- Proiectant general: S.C. D&D DESIGN PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. NAGY-VIZITIU, Alexandru, pr. nr. 1/2024.

### **Încadrarea în localitate**

Parcelele propuse spre reglementare sunt situate în partea de vest a U.A.T. Municipiul Arad, în intravilan, conform C.F. nr. 334206 – Arad, C.F. nr. 334258 – Arad, C.F. nr. 334210 – Arad, C.F. nr. 348869 – Arad, cu accesul din Calea Bodrogului, Nr. 24/B, 24/C.

### **Situația juridică a terenului**

Parcelele propuse pentru refuncționalizare, în suprafață totală de 57.100 mp, sunt identificate prin:

-C.F. nr. 334206 – Arad, teren arabil în intravilan, în suprafață de 23.869 mp, proprietate privată MOȚ GINEL ADRIAN;

-C.F. nr. 334258 – Arad, teren arabil în intravilan, în suprafață de 1.131 mp, proprietate privată MOȚ GINEL ADRIAN;

-C.F. nr. 334210 – Arad, teren arabil în intravilan, în suprafață de 7.000 mp, proprietate privată MOȚ GINEL ADRIAN;

-C.F. nr. 348869 – Arad, teren arabil în intravilan, în suprafață de 25.100 mp, proprietate privată MOȚ GINEL ADRIAN, drept de ipotecă CORDOȘ FLOARE, SPÎNU MARIAN-NICU, SPÎNU SAVETA.

### **Situația existentă**

Parcelele menționate mai sus, cu folosința actuală terenuri arabile în intravilan, conform PUG-ului Municipiului Arad – cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023 se găsesc în UTR nr. 67, cu destinația Psv 67 – subzone spații verzi amenajate, Ppp 67 – subzone perdea de protecție, S67 – subzone destinație special.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „SPAȚII DE PRODUCȚIE, PRESTĂRI SERVICII ȘI LOGISTICĂ”, Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, Calea Bodrogului, Nr. 24/B, 24/C, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 334206 – Arad, C.F. nr. 334258 – Arad, C.F. nr. 334210 – Arad, C.F. nr. 348869 – Arad se propune reglementarea unei zone de producție, prestări servicii și logistică, măsurând o suprafață totală de 57.100 mp.

Parcela identificată prin C.F. nr. 348869 – Arad a fost reglementată prin H.C.L.M. Arad nr. 402 din 17 octombrie 2018 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): ”Construire spații depozitare, logistică, prestări servicii, Calea Bodrogului Nr. 24/B – Arad, C.F. Nr. 348869 – Arad, Nr. Cad. 348869, beneficiari: Cordoș Floare, Spînu Marian-Nicu, Spînu Saveta”.

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

- la nord: C.F. nr. 318933 - Arad - Consiliul Județean Arad – Administrația Zonei Libere Curtici – Arad - platforma Arad;
- la sud: C.F.nr. 334256 – Arad – Administrația Națională – Apele Române;  
C.F.nr. 334261 – Arad – UAT Arad – zonă verde adiacentă Căii Bodrogului;  
C.F.nr. 351378 - Arad – Municipiul Arad – domeniu public Calea Bodrogului;  
C.F.nr. 348957 – Arad – Administrația Națională – Apele Române;
- la est: C.F. nr. 334218 – Arad – teren arabil, proprietate privată;
- la vest: C.F. nr. 334209 – Arad – teren arabil, proprietate privată.

#### **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 producție, prestări servicii și logistică.

#### **Zonificare funcțională:**

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

- IP + IS +IL - unități de producție + unități prestări servicii + unități logistice
- IP – unități de producție
- IS - unități prestări servicii
- IL – unități logistice
- A - terenuri agricole
- C - căi de comunicație
- CC1 - căi de comunicație propuse
- P – parcări propuse
- SV - spații verzi
- SV2 - perdele de protecție
- TE - echipare edilitară
- TE2 – construcții/echipare tehnico - edilitară propuse

#### **Funcțiunea dominantă:**

Zonă cu funcțiunea de spații de producție, prestări servicii și logistică

#### **Funcțiuni complementare:**

Funcțiunile complementare sunt: amenajări exterioare, accese carosabile, pietonale, parcaje, căi de comunicații auto și pietonale, construcții și rețele tehnico-edilitare, împrejurire, zone verzi amenajate și de protecție.

#### **Utilizări permise:**

- construirea de spații de producție, prestări servicii și logistică;
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, spații stationare auto, parcări;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

### **Utilizări permise cu condiții:**

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea mediului înconjurător;
- construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea propusă prin documentație;
- se vor obtine avize conforme de la administratorul căilor și infrastructurii transportului rutier;
- se vor obtine avize conforme de la inspectoratul de protecție a mediului.

### **Interdicții temporare de construire:**

- necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

### **Interdicții definitive de construire:**

Construcțiile și amenajările generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru aceasta zonă.

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

- P.O.T. maxim: 54,00%;
- C.U.T. maxim: 0,70.

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

- P, P+1E, P+2E (în zona birourilor), cu înălțimea maximă de 15,52 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22160/23.10.2024, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 15,52 m, respectiv cota absolută maximă de 122,15 m (106,63 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,52 m înălțimea maximă a construcției).

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

- cca 84,00 m față de aliniamentul stradal existent (Calea Bodrogului)- pentru clădirea principală;
- cca 50,00 m față de aliniamentul stradal – pentru clădirea Cabină poartă, troița existentă, și împrejmuirea propusă.

Corpul principal de clădire este amplasat la următoarele distanțe:

- la nord - 21,00 m;
- la est - 24,00 m - 20,53 m;
- la vest - 19,10 m - 22,56 m;
- la sud - 84,00 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. 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 spații verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 20% din suprafața totală a terenului.

### **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, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024.

Pe partea stângă a accesului în incintă sunt amplasate 90 de locuri de parcare pentru autoturismele salariaților. De asemenea pe partea dreaptă sunt amplasate 40 de locuri de parcare pentru autoturismele salariaților, lângă acestea sunt amplasate tot pentru salariați 28 parcări pentru motociclete și 56 parcări pentru biciclete, aceste din urmă sunt în totalitate acoperite, având peste acoperiș amplasate panouri fotovoltaice.

50% din parcările pentru autoturismele menționate mai sus, respectiv cele orientate spre sud, sunt de asemenea acoperite cu panouri fotovoltaice.

În incinta propriu zisă spațiului de producție, servicii și depozitare, în imediata apropiere a fațadei principale sunt prevăzute 11 locuri de parcare pentru autoturisme.

De lungul celor doua fațade laterale, est și vest, pe cele doua drumuri se pot parca ocazional autovehicule de transport marfă.

### **Circulații și accesuri:**

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.

Amplasamentul are acces auto numai la Calea Bodrogului și prin aceasta stradă la cca. 500 m până la giratoriul existent la autostrada A1 Nădlac – București, respectiv centrul municipiului Arad.

Pentru deservirea rutieră a viitoarei zone de producție, logistică, prestări servicii, se propune amenajarea unei rețele de drumuri amplasate pe direcția nord-sud, respectiv est-vest (în incinta amplasamentului), astfel:

- perimetral zonei de spații de producție, logistică prestări servicii se va amenaja un drum de incintă având lungimea de cca 775 m și lățimea de 7,00 m, care va face legătura între drumurile de acces în incintă și platformele tehnologice de încărcare/descărcare; pe toată lungimea drumului perimetral se va amenaja spre interior un trotuar cu lățimea de 1,50 m pentru circulația pietonală. Razele de racordare între drumuri și platforme vor fi uzual de 12,00 m (minim 9,00) corespunzătoare circulației unor autovehicule lungi;
- Accesul în incintă atât a autovehiculelor de trafic greu cât și autoturismelor (precum și biciclete și motociclete) se va face din Calea Bodrogului printr-un drum de acces cu lungimea de 80,00 m și lățimea de 7,00 (+supralărgiri de 2x1,00 m, fiind o zonă cu racordări dese de drumuri laterale).
- La intrarea în incinta amplasamentului, înainte de incinta propriu-zisă a spațiilor de producție, prestări servicii și logistică se vor amenaja parcări pentru autoturisme, biciclete și motociclete. De asemenea acestea vor fi deservite de trotuare și vor fi delimitate de zone verzi și de protecție.
- Adiacent laturii de vest a amplasamentului se propune un al doilea acces în incinta din Calea Bodrogului, având lungimea de 80,00 m și lățimea de 7,00 m, care va fi folosit numai în cazuri de necesitate sau în anumite cazuri.

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 normativile 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:**

Nu se vor realiza parcelări ulterioare.

**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 producție, prestări servicii și logistică predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de zone de producție, prestări servicii și logistică, 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 producție, prestări servicii 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. 170 din 15.02.2024, 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. Rețele Electrice Banat S.A.	20276884/03.07.2024	15.02.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	16921/02.07.2024	-
3	Delgaz Grid S.A.	214671365/10.06.2024	10.06.2025
4	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	14002/14.08.2024	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922949/20.06.2024	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922950/20.06.2024	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161292/27.06.2024	27.06.2025
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 372/2024	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	22160/23.10.2024	23.10.2025
10	Regia Națională a Pădurilor - ROMSILVA – Administrația Parcului Natural Lunca Mureșului	792/A.R./27.06.2024	-
11	Orange Romania Communications SA S.C. PROTELCO S.A. – Condiții tehnice și Condiții speciale	18.06.2024 AFO546194/8778/7864	14.06.2025
12	D.S.P. Jud. Arad	281/20.06.2024	-
13	S.T.S.	18689/15.07.2024	15.02.2026
14	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	55395/Z1/01.07.2024	-
15	Comisia de Sistematizarea Circulației	94950/Z1/18.11.2024	-
16	Declarație notarială – Încheiere de autentificare	187/26.01.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 12.11.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. / 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	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		24.12.2024

VIZA JURIDICĂ  
Liliana Pașcalău