

PROIECT  
Nr. 30/13.02.2024 ediția 1 revizia 1

HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Zonă servicii, depozitare, logistică și industrie ușoară, nepoluante” în extravilanul Municipiului Arad, str. Câmpurilor, DC 1348, FN, județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 338066-Arad  
Proprietar/dezvoltator: Minea Dumitru, Proiectant general: B.I.A. Arh. Marinel Alexandru Grigore

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 3666/16.01.2024 respectiv nr. 11331/09.02.2024

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 3341/A5/16.01.2024 în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 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, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare rapoartele de specialitate nr. 3665/16.01.2024 respectiv nr. 11327/09.02.2024 ale Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 06/09.02.2024,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,  
Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului,

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

**Art. 1** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „Zonă servicii, depozitare, logistică și industrie ușoară, nepoluante”, extravilanul Municipiului Arad, str. Câmpurilor, DC 1348, FN, pe parcela identificată prin C.F. nr. 338066 Arad, conform anexelor 1

(cu anexele 1.1. -1.3) și 2 (cu anexele 2.1.- 2.8.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

**Anexa 1 – Parte scrisă**

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Regulament local de urbanism
- 1.3. Plan de acțiune

**Anexa 2 – Parte desenată**

- 2.1. Încadrarea în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Propuneri de mobilare
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Reglementări edilitare în interiorul parcelei reglementate
- 2.7. Reglementări edilitare – extindere rețele edilitare până la parcela reglementată
- 2.8. Ilustrații urbanistice

**Art. 2** Planul Urbanistic Zonal se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului- șef și cu următoarele date generale:

- 1.1. Proprietar/dezvoltator: MINEA Dumitru
- 1.2. Proiectant general: B.I.A. ARH. MARINEL Alexandru Grigore, specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Alexandru Grigore A. MARINEL, pr.nr. 173/2021;
- 1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 338066- Arad, are categoria de folosință arabil și constituie proprietatea privată a lui MINEA Dumitru, măsurând o suprafață totală de 5.984 mp.
- 1.4. Dimensiunile acceselor nou create, cât și ale 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.
- 1.5. 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 emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.
- 1.6. 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.
- 1.7. Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială
- 1.8. 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, 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.

**Art. 3** Se însușește Raportul informării și consultării publicului, conform *anexei 3*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 4** Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**Art. 5** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul MINEA Dumitru și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**Art. 6** Prezenta hotărâre se comunică împreună cu documentația aferentă prin grija Arhitectului-Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE, și în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**PRIMAR**  
**Nr. 11331/09.02.2024**

**REFERAT DE APROBARE**

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Zonă servicii, depozitare, logistică și industrie ușoară, nepoluante”  
extravilanul Municipiului Arad, str. Câmpurilor, DC 1348, FN, județul Arad  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 338066-Arad  
Proprietar/dezvoltator: MINEA DUMITRU  
Proiectant general: B.I.A. ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE

**Proprietari/dezvoltatori:** MINEA DUMITRU;

**Proiectant general:** B.I.A. ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE, specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Alexandru Grigore A. MARINEL, pr.nr. 173/2021;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 84346 din 17.10.2023 și completările înregistrate cu nr. 6354 din 26.01.2024 de către MINEA DUMITRU

- rapoartele de specialitate nr. 3665/16.01.2024 respectiv nr. 11327/09.02.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 3341/A5/16.01.2024 conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 06/09.02.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1677 din 17.08.2021 se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 338066- Arad, are categoria de folosință arabil și constituie proprietatea privată a lui MINEA DUMITRU măsurând o suprafață totală de 5.984 mp.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

- realizarea documentației de urbanism și amenajarea teritoriului „Zonă servicii, depozitare, logistică și industrie ușoară, nepoluante” pe parcela identificată prin C.F. nr. 338066-Arad.

**Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 338066-Arad., în vederea edificării unei subzone funcționale de servicii, depozitare, logistică și industrie ușoară, nepoluantă.

**Principalii indici urbanistici sunt:**

- P.O.T. maxim admis: 45,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,35.

**Regimul maxim de înălțime:**

Regimul de înălțime maxim propus este S+P+2E cu înălțimea maximă a obiectivului de 11,00 m, respectiv cota absolută maximă de 117,61m (106,61 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 11,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 29663/31.10.2022.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă servicii, depozitare, logistică și industrie ușoară, nepoluante”, extravilanul Municipiului Arad, str. Câmpurilor, DC 1348, FN, județul Arad pe parcela identificată prin C.F. nr. 338066-Arad îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

**p. PRIMAR**  
**Calin Bibart**  
**VICE PRIMAR**  
**Lazăr Faur**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ARHITECT-ŞEF  
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 11327/09.02.2024

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Zonă servicii, depozitare, logistică și industrie ușoară, nepoluante”  
extravilanul Municipiului Arad, str. Câmpurilor, DC 1348, FN, județul Arad  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 338066-Arad  
Proprietar/dezvoltator: MINEA DUMITRU  
Proiectant general: B.I.A. ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE

- Proprietar/dezvoltator: MINEA DUMITRU;
- Proiectant general B.I.A. ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE, specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Alexandru Grigore A. MARINEL, pr.nr. 173/2021;

#### **Încadrarea în localitate**

Imobilul- terenul este situat în partea de Nord a extravilanului Municipiului Arad, adiacent străzii Câmpurilor- DC 1348.

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

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 338066- Arad, are categoria de folosință arabil și constituie proprietatea privată a lui MINEA DUMITRU măsurând o suprafață totală de de 5.984 mp.

#### **Situația existentă**

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 338066- Arad, în vederea edificării unei subzone funcționale mixte de servicii/comerț și industrie nepoluantă împreună cu funcțiuni complementare.

Parcela este amplasată adiacent străzii Câmpurilor- DC 1348 având o formă patrulateră, constituind acces direct din aceasta.

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

- la nord:** teren proprietate privată, Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) „Zonă prestări servicii, depozitare, birouri și anexe” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 75 din 31.03.2014;
- la vest:** canal de irigații CN 1347, identificat în CF 338071 și zona de protecție a canalului spațiu verde de aliniament identificat în CF 338049;
- la est:** teren proprietate publică strada Câmpurilor- DC 1348, identificat în CF 333518;
- la sud:** teren proprietate privată, arabil în extravilan identificat în CF 338067;

#### **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 edificare a unei subzone mixte de servicii/comerț și industrie ușoară cu regim de înălțime maxim de S+P+2E.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 34 din 03.11.2021, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 588/2023. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

- **Funcțiunea principală:**

- funcțiunea dominantă: zonă mixtă compusă din servicii, dotări, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică, depozitare, industrie ușoară nepoluantă;

- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**

- servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț), depozitare, logistică (administrație, sedii societăți private), industrie ușoară nepoluantă (mici activități productive manufacturiere), dotări
- construcții pentru circulația auto, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajare acces;
- zone pietonale;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;

- **Utilizări interzise:**

- interzicerea schimbării funcțiunilor propuse;
- interzicerea amplasării de construcții provizorii;
- amplasarea de unități sau activități ce pot polua aerul, apa, solul, generează zgomote și trepidații.
- interzicerea amplasării în (sau în vecinătate) a unor funcțiuni incompatibile.
- interzicerea creșterii de animale și a altor funcțiuni altele decât cele aprobate.

**Zonificare funcțională:**

- **ISID1** - zonă construibilă cu funcțiunea mixtă de servicii, dotări, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică, depozitare, industrie ușoară nepoluantă.
- **ISID2** - zonă construibilă cu funcțiunea mixtă de servicii, dotări, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică, depozitare, industrie ușoară nepoluantă.
- **IS** - zonă construibilă pentru zonă servicii, dotări, anexe.
- **Te1** - dotari tehnico edilitare.
- **Te2** - dotari tehnico edilitare.
- **SP1** - spațiu verde amenajat.
- **SP2** - spațiu verde amenajat.
- **SP3** - spațiu verde amenajat.
- **SP4** - spațiu verde amenajat.
- **SP5** - platforme parcaje-trotuare.
- **CCr1** - căi de comunicație rutieră în incintă și acces din DC 1348.
- **CCr2** - platforme parcaje.

- **CCr3** - platforme parcaje.
- **CCr4** - platforme auto.
- **CCr5** - platforme trotuare.
- **CCr6** - platforme trotuare.

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim admis: 45,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,35.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este S+P+2E cu înălțimea maximă a obiectivului de 11,00 m, respectiv cota absolută maximă de 117,61m (106,61 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 11,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 29663/31.10.2022.

**Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil ale construcțiilor din cadrul parcelei este stabilit în conformitate cu planșa *U.3 Reglementări urbanistice* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje, zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

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

Conform planșei anexă – „*U.3 Reglementări urbanistice*”.

• **Amplasare față de frontul stradal:**

- La Est – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 40,52 m.

• **Amplasare față de limitele laterale:**

- La Nord – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 7,00 m.

- La Sud – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate de minim 3,50 m.

• **Amplasare față de limita posterioară:**

- La Vest – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este minim 4,60 m față de canal pentru construcțiile cu rol edilitar (întrucât limita de proprietate vestică se situează în afara zonei de protecție a canalului Cn 1347 construcțiile cu rol edilitar se pot amplasa și la limita de proprietate dinspre canal. Pentru construcțiile care adăpostesc funcțiunile care fac obiectul prezentei documentații se va impune o retragere de minim 22,65 m față de limita de proprietate.

**Parcelarea:**

Conform planșei anexă – „*U.3 Reglementări urbanistice- Zonificare*” terenul nu se va parcela.

Subunitățile funcționale ISID 1 și ISID 2 se pot parcela în mai multe parcele cu următoarele condiții:

- condiția ca suprafața minimă a parcelelor rezultate să fie minim de 150 mp pentru clădiri insiruite și respective 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate între ele.



- se admit parcelări care să cuprindă construcții situate în subunități funcționale ISID1 și ISID2 și platforme pentru parcare aferente din subunitățile CCr2 și CCr3.

### **Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii – minim 20% pentru funcțiunea mixtă de servicii/comert și industrie nepoluantă avându-se în vedere prevederile HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*.

### **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. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, zonă mixtă de servicii/ comerț și industrie nepoluantă, sunt propuse minim 34 locuri de parcare pentru autoturisme și 5 locuri de parcare pentru autocamioane. (autocamioanele pot fi parcate în zona construibilă) conform planșei „U.3 Reglementări urbanistice”.

### **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.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura din zona estică din str. Câmpurilor, DC 1348 printr-un acces cu o ampriză de 12,12 m.

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

Circulația pietonală va fi asigurată prin realizarea de alei pietonale ce vor facilita accesul între obiectivele din incintă. Nu se impune amenajarea de piste de biciclete.

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.

### **Utilități:**

Se vor realiza branșamente 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-edilatară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, 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, 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. 1677 din 17.08.2021, 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	Termen valabilitate avize
1.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	5918/05.04.2023	-
2.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	4720943/10.10.2022	-
3.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	4720947/10.10.2022	-
4.	Compania de Apă Arad S.A.	18306/28.09.2022	-
5.	O.C.P.I. Arad	PV 1860/2020	-
6.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	71020/Z1/20.10.2022	-
7.	E-Distribuție Banat S.A.	11968720/23.09.2022	17.08.2024
8.	Delgaz Grid S.A.	214359603/30.08.2023	30.08.2024
9.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161004/20.01.2024	20.01.2025
10.	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	239/U/22.09.2022	-
11.	Consiliul Județean Arad- Arhitect Șef	17/09.10.223	17.08.2024
12.	Ministerul Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistică	583338/05.10.2022	-
13.	Serviciul Român de Informații	482600/20.07.2023	20.07.2024
14.	Ministerul Apărării Naționale- Statul Major al Apărării	DT/10308/14.10.2022	-
15.	Societatea Națională de Transport Gaze Naturale "TRANSGAZ" SA	90256/2464/15.11.2022	15.11.2023

16.	Apele Romane Administrația Bazinală de Apă Mureș- Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad	88/22.11.2022	22.11.2024
17.	Orange România S.A.	128/13.10.2022	-
18.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	438/11.10.2022	-
19.	Autoritate Aeronautică Civilă Română	29663/31.10.2022	31.10.2023
20.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale- Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	113/28.10.2022	28.10.2023
21.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale- Direcția pentru Agricultură	243/18.05.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 02.11.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. ....

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**

Șef serviciu,  
arh. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,  
urb. Răzvan-Andrei Săvan

VIZA  
JURIDICA  
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de MINEA DUMITRU cu domiciliul în Germania, oraş Haag în Oberbayern, Schulstrasse, nr. 39, înregistrată cu nr. 84346 din 17.10.2023 și completările înregistrate cu nr. 6354 din 26.01.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

**Nr. 06 din 09.02.2024**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Zonă servicii, depozitare, logistică și industrie ușoară, nepoluante”  
extravilanul Municipiului Arad, str. Câmpurilor, DC 1348, FN, județul Arad  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 338066-Arad  
Proprietar/dezvoltator: MINEA DUMITRU  
Proiectant general: B.I.A. ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE

**Proprietar/dezvoltator:** MINEA DUMITRU;

**Proiectant general:** B.I.A. ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE;

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** proiectant general B.I.A. ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE, specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Alexandru Grigore A. MARINEL, pr.nr. 173/2021;

### **Situația juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 338066- Arad, are categoria de folosință arabil și constituie proprietatea privată a lui MINEA DUMITRU măsurând o suprafață totală de 5.984 mp.

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

- la nord:** teren proprietate privată, Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) „Zonă prestări servicii, depozitare, birouri și anexe” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 75 din 31.03.2014;
- la vest:** canal de irigații CN 1347, identificat în CF 338071 și zona de protecție a canalului spațiu verde de aliniament identificat în CF 338049;
- la est:** teren proprietate publică strada Câmpurilor- DC 1348, identificat în CF 333518;
- la sud:** teren proprietate privată, arabil în extravilan identificat în CF 338067;

### **Prevederile P.U.G și R.L.U. aprobat anterior:**

Amplasamentul se situează în extravilanul municipiului Arad, pe un teren agricol. Nu există prevederi PUG Arad pentru această zonă. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin CF nr. 338066- Arad, are categoria de folosință arabil în extravilan și constituie proprietatea privată a MINEA DUMITRU și măsoară o suprafață totală de de 5.984 mp.

În vecinătate, pe partea nordică a parcelei propuse spre reglementare, a fost aprobat prin HCLM Arad nr. 75/2014 Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent " Zonă prestări servicii, depozitare, birouri și anexe " oferind astfel o tendință de dezvoltare asupra zonei studiate.

- regim de construire=;

- funcțiuni dominante=;
- H max = ;
- POT max =;
- CUT max =;
- retragerea minimă față de aliniament =;
- retrageri minime față de limitele laterale =;
- retrageri minime față de limitele posterioare = ;

### **Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

- **Funcțiunea principală:**
  - funcțiunea dominantă: zonă mixtă compusă din servicii, dotări, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică, depozitare, industrie ușoară nepoluantă;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
  - servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț), depozitare, logistică (administrație, sedii societăți private), industrie ușoară nepoluantă (mici activități productive manufacturiere), dotări
  - construcții pentru circulația auto, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajare acces;
  - zone pietonale;
  - amenajări tehnico-edilitare;
  - zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;
- **Utilizări interzise:**
  - interzicerea schimbării funcțiilor propuse;
  - interzicerea amplasării de construcții provizorii;
  - amplasarea de unități sau activități ce pot polua aerul, apa, solul, generează zgomote și trepidații.
  - interzicerea amplasării în (sau în vecinătate) a unor funcțiuni incompatibile.
  - interzicerea creșterii de animale și a altor funcțiuni altele decât cele aprobate.

### **Zonificare funcțională:**

- **ISID1** - zonă construibilă cu funcțiunea mixtă de servicii, dotări, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică, depozitare, industrie ușoară nepoluantă.
- **ISID2** - zonă construibilă cu funcțiunea mixtă de servicii, dotări, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică, depozitare, industrie ușoară nepoluantă.
- **IS** - zonă construibilă pentru zonă servicii, dotări, anexe.
- **Te1** - dotari tehnico edilitare.
- **Te2** - dotari tehnico edilitare.
- **SP1** - spațiu verde amenajat.
- **SP2** - spațiu verde amenajat.
- **SP3** - spațiu verde amenajat.
- **SP4** - spațiu verde amenajat.
- **SP5** - platforme parcaje-trotuare.
- **CCr1** - căi de comunicație rutieră în incintă și acces din DC 1348.
- **CCr2** - platforme parcaje.
- **CCr3** - platforme parcaje.
- **CCr4** - platforme auto.

- **CCr5** - platforme trotuare.
- **CCr6** - platforme trotuare.

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim admis: 45,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,35.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este S+P+2E cu înălțimea maximă a obiectivului de 11,00 m, respectiv cota absolută maximă de 117,61m (106,61 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 11,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 29663/31.10.2022.

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

Conform planșei anexă – „U.3 Reglementări urbanistice”.

• **Amplasare față de frontul stradal:**

- La Est – Retragerea limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 40,52 m.

• **Amplasare față de limitele laterale:**

- La Nord – Retragerea minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 7,00 m.

- La Sud – Retragerea minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate de minim 3,50 m.

• **Amplasare față de limita posterioară:**

- La Vest – Retragerea limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este minim 4,60 m față de canal pentru construcțiile cu rol edilitar (întrucât limita de proprietate vestică se situează în afara zonei de protecție a canalului Cn 1347 construcțiile cu rol edilitar se pot amplasa și la limita de proprietate dinspre canal. Pentru construcțiile care adăpostesc funcțiunile care fac obiectul prezentei documentații se va impune o retragere de minim 22,65 m față de limita de proprietate.

**Parcelarea:**

Conform planșei anexă – „U.3 Reglementări urbanistice” terenul nu se va parcela.

Subunitățile funcționale ISID 1 și ISID 2 se pot parcela în mai multe parcele cu următoarele condiții:

- condiția ca suprafața minimă a parcelelor rezultate să fie minim de 150 mp pentru clădiri insiruite și respective 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate între ele.

- se admit parcelări care să cuprindă construcții situate în subunități funcționale ISID1 și ISID2 și platforme pentru parcare aferente din subunitățile CCr2 și CCr3.

**Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii – minim 20% pentru funcțiunea mixtă de servicii/comert și industrie nepoluantă avându-se în vedere prevederile HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței*

*minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.*

### **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. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, zonă mixtă de servicii/ comerț și industrie nepoluantă, sunt propuse minim 34 locuri de parcare pentru autoturisme și 5 locuri de parcare pentru autocamioane. (autocamioanele pot fi parcate în zona construibilă) conform planșei „U.3 Reglementări urbanistice”.

### **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.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura din zona estică din str. Câmpurilor, DC 1348 printr-un acces cu o ampriză de 12,12 m.

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

Circulația pietonală va fi asigurată prin realizarea de alei pietonale ce vor facilita accesul între obiectivele din incintă. Nu se impune amenajarea de piste de biciclete.

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.

### **Utilități:**

Se vor realiza branșamente 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 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 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 ansamblului predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, 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, 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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 02.11.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1<sup>3</sup>), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1677 din 17.08.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,  
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

Șef serviciu,  
arh. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,  
urb. Răzvan-Andrei Săvan



**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**PRIMAR**  
**Nr. 3666/16.01.2024**

**REFERAT DE APROBARE**

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Zonă servicii, depozitare, logistică și industrie ușoară, nepoluante”  
extravilanul Municipiului Arad, str. Câmpurilor, DC 1348, FN, județul Arad  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 338066-Arad  
Proprietar/dezvoltator: MINEA DUMITRU  
Proiectant general: B.I.A. ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE

**Proprietar/dezvoltator:** MINEA DUMITRU;

**Proiectant general:** B.I.A. ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE, specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Alexandru Grigore A. MARINEL, pr.nr. 173/2021;

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 338066- Arad, are categoria de folosință arabil și constituie proprietatea privată a lui MINEA DUMITRU măsurând o suprafață totală de 5.984 mp.

Documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 1677 din 17.08.2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, se aprobă demararea procedurii de transparență decizională.

După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

**p.PRIMAR**  
**Calin Bibart**  
**VICEPRIMAR**  
**Lazar Faur**

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 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, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

**Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - Zonă de servicii, depozitare logistică și industrie ușoară, nepoluante**

Proprietar/dezvoltator: Minea Dumitru

Amplasament - extravilan municipiul Arad, CF 338066 Arad

Proiectant general – BIA arh. Marinela Alexandru Grigore, proiect nr. 173/2021

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

### **A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul**

#### **1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:**

**La etapa 1** - intenția de elaborare a documentației P.U.Z. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad 70293/10.09.2021, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de **04.10.2021**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **04.10.2021** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **04.10.2021 -14.10.2021** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

**La etapa 2** – de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 25.07.2022;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 25.07.2022 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 25.07.2022-08.08.2022 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

## **2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale**

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

## **3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise**

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate identificate cu extras CF 338591, CF 338952, CF 338062,CF 338063, CF 338067, DIRECȚIA PATRIMONIU.

## **4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces**

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană.

## **B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :**

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF  
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		16.01.2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		16.01.2024

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Zonă servicii, depozitare, logistică și industrie ușoară, nepoluante”  
extravilanul Municipiului Arad, str. Câmpurilor, DC 1348, FN, județul Arad  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 338066-Arad  
Proprietar/dezvoltator: MINEA DUMITRU  
Proiectant general: B.I.A. ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE

- Proprietar/dezvoltator: MINEA DUMITRU;
- Proiectant general: B.I.A. ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE, specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Alexandru Grigore A. MARINEL, pr.nr. 173/2021;

#### **Încadrarea în localitate**

Imobilul - terenul este situat în partea de Nord a extravilanului Municipiului Arad, adiacent străzii Câmpurilor- DC 1348.

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

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 338066- Arad, are categoria de folosință arabil și constituie proprietatea privată a lui MINEA DUMITRU măsurând o suprafață totală de 5.984 mp.

#### **Situația existentă**

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 338066- Arad, în vederea edificării unei subzone funcționale mixte de servicii/comerț și industrie nepoluantă împreună cu funcțiuni complementare.

Parcela este amplasată adiacent străzii Câmpurilor- DC 1348 având o formă patrulateră, constituind acces direct din aceasta.

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

- la nord:** teren proprietate privată, Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) „Zonă prestări servicii, depozitare, birouri și anexe” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 75 din 31.03.2014;
- la vest:** canal de irigații CN 1347, identificat în CF 338071 și zona de protecție a canalului spațiu verde de aliniament identificat în CF 338049;
- la est:** teren proprietate publică strada Câmpurilor- DC 1348, identificat în CF 333518;
- la sud:** teren proprietate privată, arabil în extravilan identificat în CF 338067;

### **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 edificare a unei subzone mixte de servicii/comerț și industrie ușoară cu regim de înălțime maxim de S+P+2E.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 34 din 03.11.2021, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 588/2023. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

- **Funcțiunea principală:**

- funcțiunea dominantă: zonă mixtă compusă din servicii, dotări, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică, depozitare, industrie ușoară nepoluantă;

- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**

- servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale, comerț), depozitare, logistică (administrație, sedii societăți private), industrie ușoară nepoluantă (mici activități productive manufacturiere), dotări
- construcții pentru circulația auto, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajare acces;
- zone pietonale;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;

- **Utilizări interzise:**

- interzicerea schimbării funcțiilor propuse;
- interzicerea amplasării de construcții provizorii;
- amplasarea de unități sau activități ce pot polua aerul, apa, solul, generează zgomote și trepidații.
- interzicerea amplasării în (sau în vecinătate) a unor funcțiuni incompatibile.
- interzicerea creșterii de animale și a altor funcțiuni altele decât cele aprobate.

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

- P.O.T. maxim admis: 45,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,35.

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

Regimul de înălțime maxim propus este S+P+2E cu înălțimea maximă a obiectivului de 11,00 m, respectiv cota absolută maximă de 117,61m (106,61 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 11,00 m înălțimea maximă a obiectivelor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 29663/31.10.2022.

### **Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil ale construcțiilor din cadrul parcelei este stabilit în conformitate cu planșa *U.3 Reglementări urbanistice* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje, zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament

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

Conform planșei anexă – „*U.3 Reglementări urbanistice*”.

##### • **Amplasare față de frontul stradal:**

- La Est – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 40,52 m.

##### • **Amplasare față de limitele laterale:**

- La Nord – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 7,00 m.

- La Sud – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate de minim 3,50 m.

##### • **Amplasare față de limita posterioară:**

- La Vest – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este minim 4,60 m față de canal pentru construcțiile cu rol edilitar (întrucât limita de proprietate vestică se situează în afara zonei de protecție a canalului Cn 1347 construcțiile cu rol edilitar se pot amplasa și la limita de proprietate dinspre canal. Pentru construcțiile care adăpostesc funcțiunile care fac obiectul prezentei documentații se va impune o retragere de minim 22,65 m față de limita de proprietate.

#### **Parcelarea:**

Conform planșei anexă – „*U.3 Reglementări urbanistice*” nu sunt impuse parcelări. Subunitățile funcționale ISID 1 și ISID 2 se pot parcela în mai multe parcele cu următoarele condiții:

- condiția ca suprafața minimă a parcelelor rezultate să fie minim de 150 mp pentru clădiri insiruite și respective 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate între ele.

- se admit parcelări care să cuprindă construcții situate în subunități funcționale ISID1 și ISID2 și platforme pentru parcare aferente din subunitățile CCr2 și CCr3.

#### **Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii – minim 20% pentru funcțiunea mixtă de servicii/comert și industrie nepoluantă avându-se în vedere prevederile HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi 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.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura din zona estică din str. Câmpurilor, DC 1348 printr-un acces cu o ampriză de 12,12 m.

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

Circulația pietonală va fi asigurată prin realizarea de alei pietonale ce vor facilita accesul între obiectivele din incintă. Nu se impune amenajarea de piste de biciclete.

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.

#### **Parcări:**

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. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, zonă mixtă de servicii/ comerț și industrie nepoluantă, sunt propuse minim 34 locuri de parcare pentru autoturisme și 5 locuri de parcare pentru autocamioane. (autocamioanele pot fi parcate în zona constructibilă) conform planșei „U.3 Reglementări urbanistice” avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

#### **Utilități:**

Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala dezvoltatorilor privați/proprietarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1677 din 17.08.2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională. După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

**Arhitect Șef**  
**Arh. Emilian - Sorin Ciurariu**

Șef serviciu,  
Arh. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,  
urb. Răzvan Andrei Săvan