

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ARHITECT-ŞEF  
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 18415/A5/04.03.2024

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentaţiei de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Dezvoltare zonă industrială, hală prelucrare lemn,  
depozitare, logistică, birouri şi servicii cu facilităţi de sport şi agrement”  
extravilanul Municipiului Arad, centura DN7, judeţul Arad  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 317780-Arad  
Proprietari/dezvoltatori: BUMB IOAN şi BUMB ANDREEA LILIANA,  
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietari/dezvoltatori: BUMB IOAN şi BUMB ANDREEA LILIANA
- Proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Paul Dorin P. CRAINIC, pr.nr. 44/2021;

#### **Încadrarea în localitate**

Imobilul - terenul este situat în partea de nord a teritoriului administrativ Arad în extravilanul municipiului Arad adiacent centurii DN 7. Accesul se va realiza din zona nordică a terenului propus spre reglementare din terenul identificat în CF nr. 349405- Arad, DE 1959/1.

#### **Situaţia juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin C.F. nr. 317780- Arad, are categoria de folosinţă arabil în extravilan şi constituie proprietatea privată a BUMB IOAN şi BUMB ANDREEA LILIANA, măsurând o suprafaţă totală de de 8.484 mp.

#### **Situaţia existentă**

Prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 317780- Arad, în vederea edificării unei subzone funcţionale mixte de industrie, depozitare, logistică, birouri şi servicii cu facilităţi de sport şi agrement.

Realizarea accesului rutier la obiectivul propus spre reglementare se va realiza din terenul identificat în CF. nr. 349405- Arad DE 1939/1 perpendicular pe drumul naţional DN 7. În apropierea terenului se află un sens giratoriu din care porneşte strada Cometei, aceasta legând centura de platforma industrială de est a municipiului şi mai departe de cartierele Grădişte şi Micălaca. La obiectivul propus se va amenaja 1 (un) acces rutier, din terenul identificat cu nr. CF. 349405-Arad

#### **Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord:** teren proprietate publică, drum de exploatare -DE 1939/1 şi terenuri proprietăţi private  
în extravilanul municipiului Arad;

- la vest:** teren proprietate publică, drum național -DN 7 și terenuri proprietăți private în extravilanul municipiului Arad;
- la est:** teren proprietate publică, drumul de exploatare DE 1897/3 și canalul HCN 1897/4;
- la sud:** teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 320495 – Arad unde s-a aprobat prin HCLM Arad nr. 321/2022 documentația de urbanism PUZ și RLU „Unitate logistică pentru construcții rutiere, producție betoane, mixturi asfaltice și prefabricate, extravilan Municipiul Arad, centura DN 7, pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 320495 – Arad, St = 36.709 mp, beneficiar: S.C. SYLC CON TRANS S.R.L.;

### **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 funcționale mixte de industrie, depozitare, logistică, birouri și servicii cu facilități de sport și agrement.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 27 din 09.09.2021, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM Arad 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.

Propunerile prezentei documentații de urbanism se încadrează în reglementările funcționale și tehnice de principiu cuprinse în HCLM Arad 669/2023 privind aprobarea soluției preliminare a Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

- **Funcțiunea principală:**
  - funcțiunea dominantă: activități economice mixte: industrie, depozitare, logistică, birouri și servicii cu facilități de sport și agrement;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
  - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
  - zone pietonale;
  - amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
  - zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;
- **Utilizări admise cu condiții:**
  - toate tipurile de obiective propuse prin RLU cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (total suprafață teren reglementat) în conformitate cu 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.
- **Utilizări interzise:**
  - activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat;
  - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

### **Zonificare funcțională:**

**S - ZONA SERVICII CU FACILITĂȚI DE SPORT ȘI AGREMENT**

**ID - ZONA INDUSTRIE, DEPOZITARE, LOGISTICĂ, BIROURI**

**C - CAROSABIL**

**P - PARCĂRI ÎN INCINTĂ**

**SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE**

**TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR**

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

- P.O.T. maxim admis: 40%;
- C.U.T. maxim admis: 0,40:

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

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E pentru zona de servicii cu facilități de sport și agrement, P pentru zona de industrie și depozitare cu înălțimea maximă a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,58 m (112,58 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 27144/12.10.2023.

### **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.

Retragerile minime obligatorii ale perimetrului constructibil ale construcțiilor din cadrul parcelei este stabilit în conformitate cu planșa *02 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 – „*02 Reglementări urbanistice*”.

**Maximul edificabil pentru funcțiunea de industrie, depozitare, logistica, birouri:**

**Aliniament- Nord ( domeniu public drum de exploatare -DE 1939/1 ) – 31.80 m**

**Lateral- Vest – 7.25 m ( in punctul cel mai apropiat)**

**Lateral- Est - 14.00 m**

**Latura posterioară- Sud - H/2 (din inaltimea maxima) dar nu mai puțin de 3.00 m.**

**Zona edificabila pentru funcțiunea de servicii cu facilitati de sport si agrement:**

**Aliniament- Nord ( domeniu public drum de exploatare -DE 1939/1 ) – 5.50 m**

**Lateral Vest – 59.20 m ( in punctul cel mai apropiat)**

**Lateral Est - 30.00 m**

**Latura posterioară -Sud - 35.35 m.**

### **Parcelarea:**

Conform planșei anexă – „02 Reglementări urbanistice” terenul studiat nu se va parcela. De asemenea este prevăzută o suprafață de teren non aedificandi în lungul DE 1939/1 în vederea realizării posibilelor obiective de utilitate publică propuse prin documentația de urbanism PUG.

### **Spații verzi:**

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

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ, de protecție și recreere în exteriorul clădirilor pentru toate funcțiunile propuse 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, subzonă funcțională mixtă de industrie, depozitare, logistică, birouri și servicii cu facilități de sport și agrement, se vor realiza locuri de parcare 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.* Conform documentației anexate se vor realiza minim 25 locuri de parcare pentru angajați și vizitatori.

### **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 realiza dinspre nord, iar realizarea accesului la obiectivul propus spre reglementare se va realiza din terenul identificat în CF. nr. 349405-Arad DE 1939/1 perpendicular pe drumul național DN 7. În apropierea terenului se află un sens giratoriu din care pornește strada Cometei, aceasta legând centura de platforma industrială de est a municipiului și mai departe de cartierele Grădiște și Micălaca. La obiectivul propus se va amenaja 1 (un) acces rutier, din terenul identificat cu nr. CF. 349405-Arad

Accesul la incinta propusă spre reglementare va avea o ampriză de 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, 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1340 din 15.07.2021, 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.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	15477/12.10.2022	-
2.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	4720566/26.05.2022	-
3.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	4720565/26.05.2022	-
4.	Compania de Apă Arad S.A.	9173/27.05.2022	-
5.	O.C.P.I. Arad	PV 2510/2022	-
6.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	41952/Z1/22.06.2022	-

7.	E-Distribuție Banat S.A.	18061190/30.08.2023	15.07.2024
8.	Delgaz Grid S.A.	214346608/11.08.2023	11.08.2024
9.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139162/09.05.2022	-
10.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	197/25.05.2022	-
11.	Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.	340/638/31.07.2023	15.07.2024
12.	Autoritate Aeronautică Civilă Română	27144/12.10.2023	12.10.2024
13.	Ministerul Culturii- Direcția Județeană pentru Cultură Arad	127/U/20.05.2022	-
14.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale- ANIF- Arad	167/30.08.2023	30.08.2025
15.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	501/15.09.2022	-
16.	Consiliul Județean Arad- Arhitect Șef	18/28.11.2023	15.07.2024
17.	Serviciul Român de Informații	582533/08.09.2023	08.09.2024
18.	Ministerul Afacerilor Interne Direcția Generală Logistică	576279/06.07.2022	-
19.	Ministerul Apărării Naționale- Statul Major al Apărării	DT/4903/23.05.2022	-
20.	Apele Romane- Administrația Bazinală Mureș- Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad	59/09.08.2022	09.08.2024
21.	Serviciul de Telecomunicații Speciale	14074/30.05.2022	15.07.2024
22.	Transelectrica	8725/06.06.2022	-
23.	Studiu Geotehnic	419/2022	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 19.12.2023, 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