

### **RAPORT**

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:  
„MODIFICARE PARȚIALĂ P.U.Z. ȘI R.L.U. APROBAT PRIN HOTĂRÂREA NR. 214/2017 ȘI  
HOTĂRÂREA NR. 220/2018 - ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE, SERVICII,  
DEPOZITARE, LOGISTICĂ ȘI REALIZARE ACCES RUTIER”,  
intravilan Mun. Arad,  
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 361078 - Arad, nr. 361077 - Arad, nr. 361079 - Arad, nr. 361076  
- Arad, nr. 361082 - Arad, nr. 361080 - Arad, nr. 361083- Arad, nr. 361055 - Arad, nr. 361062 - Arad, nr.  
361066 - Arad, nr. 361085 - Arad, nr. 361065 - Arad, nr. 361084 - Arad, nr. 361081 - Arad, nr. 361067-  
Arad, nr. 361068 – Arad, nr. 361094 - Arad  
Proprietar/Dezvoltator: LUCA PETRU ADRIAN  
Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: LUCA PETRU ADRIAN;
- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 103/2023

#### **Încadrarea în localitate**

Imobilele – terenurile sunt situate în intravilanul Municipiului Arad, jud. Arad.

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

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 361078 - Arad, nr. 361077 - Arad, nr. 361079 - Arad, nr. 361076 - Arad, nr. 361082 - Arad, nr. 361080 - Arad, nr. 361083- Arad, nr. 361062 - Arad, nr. 361066 - Arad, nr. 361085 - Arad, nr. 361065 - Arad, nr. 361084 - Arad, nr. 361081 - Arad, nr. 361067- Arad, nr. 361094 - Arad, proprietatea privată a persoanei fizice LUCA PETRU ADRIAN, respectiv terenurile identificate prin C.F.-urile, nr. 361055 - Arad, nr. 361068 - Arad sunt în proprietatea UAT Arad, și măsoară o suprafață totală de 91.496,00 mp.

#### **Situația existentă**

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 361078 - Arad, nr. 361077 - Arad, nr. 361079 - Arad, nr. 361076 - Arad, nr. 361082 - Arad, nr. 361080 - Arad, nr. 361083- Arad, nr. 361055 - Arad, nr. 361062 - Arad, nr. 361066 - Arad, nr. 361085 - Arad, nr. 361065 - Arad, nr. 361084 - Arad, nr. 361081 - Arad, nr. 361067- Arad, nr. 361068 – Arad, nr. 361094 - Arad, în vederea reglementării unei zone industriale nepoluante, producție, servicii, depozitare, logistică și realizare acces rutier.

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

- **la nord** : Autostrada A1;
- **la vest** : DN 69 – E 671 Timișoara – Arad, terenuri identificate prin C.F. nr. 341110 – Arad, nr. 350155 - Arad;
- **la est** : Autostrada A1, teren identificat prin C.F. nr. 361058 - Arad;
- **la sud** : Terenuri proprietăți private – P.U.Z. și R.L.U. “Zonă de servicii și comerț, extravilan Sud Arad, județul Arad” aprobat prin HCLM Arad 214/2017, respective HCLM Arad nr. 220/2018.

### **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 industriale nepoluante, producție, servicii, depozitare, logistică și realizare acces rutier.

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

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

- P.O.T. maxim: 60,00%;
- C.U.T. maxim: 1,8.

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

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 20,00 m (147,01 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23893/19.01.2024.

### **Retrageri minime admise ale zonei de implantare față de limitele de proprietate:**

- **Parcela nr. 1:**
  - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Nord;
  - La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului DN69 din Vest;
  - La minim 10m față de limita din Sud;
  - La minim 0m față de limita din Est.
  
- **Parcela nr. 2:**
  - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Nord;
  - La minim 0 m față de limita din Vest;
  - La minim 10m față de limita din Sud;
  - La minim 0m față de limita din Est.
  
- **Parcela nr. 3:**
  - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Nord;
  - La minim 10 m față de limita din Vest cu parcela nr. 7 și la minim 0 m față de limita din Vest cu parcela nr. 2;
  - La minim 10 m față de limita din Sud;
  - La minim 0 m față de limita din Est.
  
- **Parcela nr. 4:**
  - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Nord;
  - La minim 0 m față de limita din Vest;
  - La minim 10 m față de limita din Sud;

- La minim 10 m față de limita din Est.
- **Parcela nr. 5:**
  - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Nord;
  - La minim 10 m față de limita din Vest;
  - La minim 10m față de limita din Sud;
  - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Est.
- **Parcela nr. 6:**
  - La minim 10m față de limita din Nord;
  - La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului DN69 din Vest;
  - La minim 10m față de limita din Sud;
  - La minim 10m față de limita din Est.

#### **Spații verzi:**

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate - industrie nepoluantă, depozitare și logistică, se vor amenaja spații verzi, având o suprafață de minim 20,00%, raportată la suprafața parcelei, conform **Hotărârii nr. 572 din 26 octombrie 2022**, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Conform **HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad se vor respecta următoarele cerințe:

- **Construcții industriale:**
  - Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
  - Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
  - Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
  - Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
  - Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare).
- **Construcții comerciale:**
  - Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
  - Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
  - Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
  - Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
  - Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare).
- **Construcții administrative:**
  - Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
  - Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
  - Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
  - Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
  - Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare).

#### **Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Accesul se propune a fi realizat din intersecția tip girajie existentă care este situată în zona DN 69, km 45+435 dreapta, prin realizarea celui de al patrulea braț.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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.

#### **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.

Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, industrie nepoluată, servicii, depozitare și logistică, împreună cu funcțiunile complementare, 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

#### **Parcelări:**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

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

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

Conform planșei U03 “Reglementări urbanistice - zonificare”, terenurile propuse spre reglementare se vor parcela în 8 parcele, fiind premise parcelări 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 investitorilor privați/beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 853 din 07 iunie 2023, 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. Bărbăței Ioana

Consilier  
Căpriceană Gabriel