



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 450  
din 20 august 2024

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: „Zonă industrială nepoluantă, depozitare și logistică”, Municipiul Arad, extravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile 330450 – Arad, nr. 343940 – Arad, nr. 330424 – Arad, nr. 330470 – Arad, nr. 343936 – Arad, nr. 330481 – Arad, nr. 330463 – Arad, nr. 347300 – Arad, nr. 343938 – Arad, nr. 343935 – Arad, nr. 330515 – Arad, nr. 330219 – Arad, nr. 330457 – Arad, nr. 330196 - Arad,  
Proprietari/Dezvoltatori: Luca Petru Adrian și Luca Ana Proiectant general: S.C. Rif Style Project S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 58518/03.07.2024,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 25074/03.07.2024, elaborat 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 raportul de specialitate nr. 58517/03.07.2024 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 31/03.07.2024,

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 Ministerul 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,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (23 consilieri prezenți din totalul de 23),

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 a Guvernului 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 industrială nepoluantă, depozitare și logistică”, Mun. Arad, extravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile 330450 – Arad, nr. 343940 – Arad, nr. 330424 – Arad, nr. 330470 – Arad, nr. 343936 – Arad, nr. 330481 – Arad, nr. 330463 – Arad, nr. 347300 – Arad, nr. 343938 – Arad, nr. 343935 – Arad, nr. 330515 – Arad, nr. 330219 – Arad, nr. 330457 – Arad, nr. 330196 - Arad, măsurând o suprafață totală de 895.348, 00 mp, conform documentației anexate, 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 aferent P.U.Z.
- 1.3 Plan de acțiune

### **Anexa 2 – Parte desenată**

- 2.1 Încadrarea în teritoriu
- 2.2 Situația existentă
- 2.3 Reglementări urbanistice
- 2.4 Reglementări - echipare edilitară
- 2.5 Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6 Mobilare urbanistică
- 2.7 Ilustrare urbanistică
- 2.8 Profile Transversale.

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

2.1 Proprietari/Dezvoltatori: LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA.

2.2 Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 97/2023.

2.3 Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile 330450 – Arad, nr. 343940 – Arad, nr. 330424 – Arad, nr. 330470 – Arad, nr. 343936 – Arad, nr. 330481 – Arad, nr. 330463 – Arad, nr. 347300 – Arad, nr. 343938 – Arad, nr. 343935 – Arad, nr. 330515 – Arad, nr. 330219 – Arad, nr. 330457 – Arad, nr. 330196 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA, măsurând o suprafață totală de 895.348, 00 mp.

2.4 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.

2.5 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. 1.5.1 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.

2.6 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.

2.7 Proprietarul/dezvoltatorul zonei industriale nepoluante, depozitare și logistică 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.

2.8 Pe cheltuiuala 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.

2.9 Suprafața de 209.663 mp aferentă zonei funcționale Z3 (zonă rezervată pentru Drumul Expres Arad-Oradea) va rămâne în extravilan.

**Art. 3** Se însușește raportul informării și consultării publicului cu nr. 25074/03.07.2024, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 4** Prezenta 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 dezvoltatorii LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA, și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**Art. 6** Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Şef – 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  
Liliana - Viorica WAAS

Contrasemnează pentru legalitate  
SECRETAR GENERAL  
Lilioara STEPANESCU

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T  
Nr. 364/4.07.2024

Avizat  
SECRETAR GENERAL  
Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Ă R E A Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:

„Zonă industrială nepoluantă, depozitare și logistică”,

Municipiul Arad, extravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile 330450 – Arad, nr. 343940 – Arad, nr. 330424 – Arad, nr. 330470 – Arad, nr. 343936 – Arad, nr. 330481 – Arad, nr. 330463 – Arad, nr. 347300 – Arad, nr. 343938 – Arad, nr. 343935 – Arad, nr. 330515 – Arad, nr. 330219 – Arad, nr. 330457 – Arad, nr. 330196 - Arad,

Proprietari/Dezvoltatori: Luca Petru Adrian și Luca Ana

Proiectant general: S.C. Rif Style Project S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 58518 / 03.07.2024,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 25074 / 03.07.2024, elaborat 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 raportul de specialitate nr. 58517 / 03.07.2024 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 31 / 03.07.2024,

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 Ministerul 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 a Guvernului 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 industrială nepoluantă, depozitare și logistică”, Mun. Arad, extravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile 330450 – Arad, nr. 343940 – Arad, nr. 330424 – Arad, nr. 330470 – Arad, nr. 343936 – Arad, nr. 330481 – Arad, nr. 330463 – Arad, nr. 347300 – Arad, nr. 343938 – Arad, nr. 343935 – Arad, nr. 330515 – Arad, nr. 330219 – Arad, nr. 330457 – Arad, nr. 330196 - Arad, măsurând o suprafață totală de 895.348, 00 mp, conform documentației anexate, 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 aferent P.U.Z.
- 1.3. Plan de acțiune

### **Anexa 2 – Parte desenată**

- 2.1. Încadrarea în teritoriu
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări - echipare edilitară
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Mobilare urbanistică
- 2.7. Ilustrare urbanistică
- 2.8. Profile Transversale

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

- 2.1. Proprietari/Dezvoltatori: LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA;
- 2.2. Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 97/2023

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile 330450 – Arad, nr. 343940 – Arad, nr. 330424 – Arad, nr. 330470 – Arad, nr. 343936 – Arad, nr. 330481 – Arad, nr. 330463 – Arad, nr. 347300 – Arad, nr. 343938 – Arad, nr. 343935 – Arad, nr. 330515 – Arad, nr. 330219 – Arad, nr. 330457 – Arad, nr. 330196 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA, măsurând o suprafață totală de 895.348, 00 mp.

2.4. 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.

2.5. 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. 1.5.1 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.

2.6. Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor 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.

2.7. Proprietarul/dezvoltatorul zonei industriale nepoluante, depozitare și logistică predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială

2.8. Pe cheltuiuala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelilor 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.

2.9 Suprafața de 209.663 mp aferentă zonei funcționale Z3 (zonă rezervată pentru Drumul Expres Arad-Oradea) va rămâne în extravilan.

**Art. 3** Se însușește raportul informării și consultării publicului cu nr. 25074 / 03.07.2024, 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 dezvoltatorii LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA, și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**Art. 6** Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Şef – 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

**REFERAT DE APROBARE**

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Zonă industrială nepoluantă, depozitare și logistică”,  
Municipiul Arad, extravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile 330450 – Arad, nr. 343940 –  
Arad,  
nr. 330424 – Arad, nr. 330470 – Arad, nr. 343936 – Arad, nr. 330481 – Arad,  
nr. 330463 – Arad, nr. 347300 – Arad, nr. 343938 – Arad, nr. 343935 – Arad,  
nr. 330515 – Arad, nr. 330219 – Arad, nr. 330457 – Arad, nr. 330196 – Arad,  
Proprietari/Dezvoltatori: LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA  
Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA;  
- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.  
SECULICI Gheorghe, pr. nr. 97/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 20776, din 11.03.2024, de către  
LUCA PETRU;

- raportul de specialitate nr. 58517 /A5/ 03.07.2024 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. 25074 /A5/ 03.07.2024, conform Ord. MDRT  
nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul  
Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 31 / 03.07.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite  
condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 133 din 10.02.2023, se înaintează spre analiză  
Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile 330450 – Arad, nr.  
343940 – Arad, nr. 330424 – Arad, nr. 330470 – Arad, nr. 343936 – Arad, nr. 330481 – Arad, nr.  
330463 – Arad, nr. 347300 – Arad, nr. 343938 – Arad, nr. 343935 – Arad, nr. 330515 – Arad, nr.  
330219 – Arad, nr. 330457 – Arad, nr. 330196 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui LUCA  
PETRU ADRIAN și LUCA ANA, măsurând o suprafață totală de 895.348, 00 mp.

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

- „Zonă industrială nepoluantă, depozitare și logistică”, Mun. Arad, extravilan, pe parcelele  
identificate prin C.F.-urile 330450 – Arad, nr. 343940 – Arad, nr. 330424 – Arad, nr. 330470 – Arad,  
nr. 343936 – Arad, nr. 330481 – Arad, nr. 330463 – Arad, nr. 347300 – Arad, nr. 343938 – Arad, nr.  
343935 – Arad, nr. 330515 – Arad, nr. 330219 – Arad, nr. 330457 – Arad, nr. 330196 – Arad.

**Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „Zonă industrială nepoluantă, depozitare și logistică”, Mun. Arad, extravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile 330450 – Arad, nr. 343940 – Arad, nr. 330424 – Arad, nr. 330470 – Arad, nr. 343936 – Arad, nr. 330481 – Arad, nr. 330463 – Arad, nr. 347300 – Arad, nr. 343938 – Arad, nr. 343935 – Arad, nr. 330515 – Arad, nr. 330219 – Arad, nr. 330457 – Arad, nr. 330196 - Arad, se propune reglementarea unei zone industriale nepoluante, depozitare și logistică, măsurând o suprafață totală de 895.348, 00 mp.

Suprafața de 209.663 mp aferentă zonei funcționale Z3 (zonă rezervată pentru Drumul Expres Arad-Oradea) va rămâne în extravilan.

**Principalii indicatori urbanistici sunt:**

- P.O.T. maxim: 60%;
- 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, respectiv cota absolută maximă de 124,56 (104,56 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 20,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 8299/21.08.2023

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „Zonă industrială nepoluantă, depozitare și logistică”, Mun. Arad, extravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile 330450 – Arad, nr. 343940 – Arad, nr. 330424 – Arad, nr. 330470 – Arad, nr. 343936 – Arad, nr. 330481 – Arad, nr. 330463 – Arad, nr. 347300 – Arad, nr. 343938 – Arad, nr. 343935 – Arad, nr. 330515 – Arad, nr. 330219 – Arad, nr. 330457 – Arad, nr. 330196 - Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente  
red./dact. CG/BI

Cod: PMA-S4-01



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ARHITECT-ŞEF  
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 58517 /A5/ 03.07.2024

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

„Zonă industrială nepoluantă, depozitare și logistică”,

Municipiul Arad, extravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile 330450 – Arad, nr. 343940 – Arad, nr. 330424 – Arad, nr. 330470 – Arad, nr. 343936 – Arad, nr. 330481 – Arad, nr. 330463 – Arad, nr. 347300 – Arad, nr. 343938 – Arad, nr. 343935 – Arad, nr. 330515 – Arad, nr. 330219 – Arad, nr. 330457 – Arad, nr. 330196 – Arad,

Proprietari/Dezvoltatori: LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA

Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA;
- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 97/2023

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în extravilanul Municipiului Arad, C.F.-urile 330450 – Arad, nr. 343940 – Arad, nr. 330424 – Arad, nr. 330470 – Arad, nr. 343936 – Arad, nr. 330481 – Arad, nr. 330463 – Arad, nr. 347300 – Arad, nr. 343938 – Arad, nr. 343935 – Arad, nr. 330515 – Arad, nr. 330219 – Arad, nr. 330457 – Arad, nr. 330196 – Arad.

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

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile 330450 – Arad, nr. 343940 – Arad, nr. 330424 – Arad, nr. 330470 – Arad, nr. 343936 – Arad, nr. 330481 – Arad, nr. 330463 – Arad, nr. 347300 – Arad, nr. 343938 – Arad, nr. 343935 – Arad, nr. 330515 – Arad, nr. 330219 – Arad, nr. 330457 – Arad, nr. 330196 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA, măsurând o suprafață totală de 895.348, 00 mp.

#### **Situația existentă**

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Zonă industrială nepoluantă, depozitare și logistică”, Mun. Arad, extravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile 330450 – Arad, nr. 343940 – Arad, nr. 330424 – Arad, nr. 330470 – Arad, nr. 343936 – Arad, nr. 330481 – Arad, nr. 330463 – Arad, nr. 347300 – Arad, nr. 343938 – Arad, nr. 343935 – Arad, nr. 330515 – Arad, nr. 330219 – Arad, nr. 330457 – Arad, nr. 330196 – Arad, se propune reglementarea unei zone industriale nepoluante, depozitare și logistică, măsurând o suprafață totală de 895.348, 00 mp.

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

- **la nord :** Teren proprietate publică, drum national (DN 7), identificat prin C.F. nr. 333524 – Arad, respectiv C.F. nr. 330425 – Arad;
- **la vest :** Canalul CN 597, identificat prin nr. 330517 – Arad;
- **la est :** Canalul Mureșel Hcn 610, identificat prin C.F. nr. 330469 – Arad.
- **la sud :** Drumuri de exploatare - DE 576/5, identificat prin C.F. nr. 330252 – Arad, DE 606/1, identificat prin C.F. nr. 330240 – Arad, DE 606/2, identificat prin C.F. nr. 330421 – Arad,

DE 608/3, identificat prin C.F. nr. 330448 – Arad, respectiv teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 330395 - Arad.

### **Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:**

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone industriale nepoluante, depozitare și logistică.

- **Funcțiune dominantă:**
    - **Zona funcțională Z1:**
      - Industrie nepoluantă, depozitare și logistică.
  - **Funcțiuni complementare:**
    - **Zona funcțională Z1:**
      - Servicii și dotări complementare
  - **Utilizări permise:**
    - **Zona funcțională Z1:**
      - **SZILD – Subzona industrie nepoluantă, logistică, depozitare:**
        - Construcții pentru industrie nepoluantă, depozitare și logistica;
        - Construcții pentru depozitare;
        - Construcții de agrement;
        - Dotări ale incintelor propuse.
      - **SZcp – Subzona drumuri incintă, parcuri, platforme, circulații pietonale:**
        - Spații verzi;
        - Circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale și piste velo;
        - Rețele edilitare.
      - **SZv – Subzona spațiu verde, drumuri de incintă, parcuri, platforme, circulații pietonale:**
        - Spații verzi;
        - Circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale și piste velo;
        - Rețele edilitare.
      - **SZvp – Subzona spațiu verde promenadă în vecinătatea canalului Ier Mureșel:**
        - Spații verzi;
        - Circulații pietonale și piste velo
        - Rețele edilitare
    - **Zona funcțională Z2:**
      - **CCr –zona drum, circulații pietonale, pistă velo propus:**
- Întreținerea spațiilor verzi se va face de către beneficiarul terenului. Terenul nu va fi împrejmuit pentru a lăsa liberă circulația pietonală sau a pistei velo.

- Căi de comunicație rutieră
- Amenajarea și redimensionarea prospectului stradal
- Bretea de acces la străzile propuse
- Refugii și treceri pietoni
- Piste velo
- Stații de transport în comun, copertine
- Plantații de aliniament
- Indicatoare de circulație
- Rețele tehnico – edilitare

● **Utilizări interzise:**

○ **Zona funcțională Z1:**

➤ **SZILD – Subzona industrie nepoluantă, logistică, depozitare:**

- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Funcțiuni de depozitare deșeuri;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu.

➤ **SZcp – Subzona drumuri incintă, parcuri, platforme, circulații pietonale:**

- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Funcțiuni de depozitare deșeuri;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;

**Zonificare funcțională:**

○ **Zona funcțională Z1:**

- **SZILD** – Subzona industrie nepoluantă, logistică, depozitare;
- **SZcp** – Subzona drumuri incintă, parcuri, platforme, circulații pietonale;
- **SZv** – Subzona spațiu verde, drumuri de incintă, parcuri, platforme, circulații pietonale;
- **SZvp** – Subzona spațiu verde promenadă în vecinătatea canalului Ier Mureșel;
- **SZTE** – Subzonă tehnico-edilitară, spațiu verde, drumuri de incintă, parcuri, platforme, circulații pietonale.

○ **Zona funcțională Z2:**

- **CCr** – zona drum, circulații pietonale, pistă velo propus.

○ **Zona funcțională Z3:**

- Zonă rezervată pentru construire drum expres Arad-Oradea, care rămâne în extravilan (S: 209.663 mp)

**Indicatori urbanistici maximi propuși pentru zona funcțională Z1:**

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

**Regimul de înălțime maxim propus pentru zona funcțională Z1:**

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 20,00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,56 (104,56 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului

natural + 20,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 8299/21.08.2023.

### **Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate pentru zona funcțională Z1:**

- **Parcela numărul 3**
  - La minim 0 m față de limita drumului de exploatare DE1/6, nr. Cad. 332747 din Nord;
  - La minim 4 m față de limita din Vest;
  - La minim 4 m față de limita din Sud;
  - La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului Expres Arad-Oradea și la 4 m față de limita canalului CN 600, nr. Cad. 330513 din Est.
- **Parcela numărul 4**
  - La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului Expres Arad-Oradea din Nord;
  - La minim 4 m față de limita canalului CN 600, nr. Cad. 330513 din Vest;
  - La minim 4 m față de limita din Sud;
  - La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului Expres Arad-Oradea din Est.
- **Parcela numărul 5**
  - La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului Expres Arad-Oradea din Nord;
  - La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului Expres Arad-Oradea din Vest;
  - La minim 4 m față de limita din Sud;
  - La minim 4 m față de limita canalului CN 605, nr. Cad. 330468 din Est.
- **Parcela numărul 6**
  - La minim 0 m față de limita și la minim 50 m față de limita asfaltică a drumului Expres Arad-Oradea din Nord;
  - La minim 4 m față de limita canalului CN 605, nr. Cad. 330468 și la minim 50 m față de limita asfaltică a drumului Expres Arad-Oradea din Vest;
  - La minim 4 m față de limita din Sud;
  - La minim 12 m față de axul LEA din Est.
- **Parcela numărul 7**
  - La minim 0 m față de limita drumului de exploatare DE1/8, nr. Cad. 330201 din Nord;
  - La minim 4 m față de limita din Vest;
  - La minim 4 m față de limita și la minim 10,00m față de limita canalului CN 610, nr. Cad. 330469;
  - La minim 10,00m față de limita canalului CN 610, nr. Cad. 330469.

### **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 zone verzi amenajate va ocupa următoarea pondere din suprafața unei parcele din zona funcțională Z1 după cum urmează:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața parcelei: 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);

### **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.

Pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m<sup>2</sup> , un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup> ;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m<sup>2</sup> , un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup> ;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup> , un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>.

### **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.

Accesele pe teren se vor face dinspre latura nordică, din DN7 Arad-Nadlac la Km 554+864 și la Km 553+733.

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.

### **Parcelarea:**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, 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) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

Suprafețele parcelelor propuse sunt următoarele:

- Parcela nr. 1 – 1.077 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 2 – 11.040 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 3 – 228.143 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 4 – 150.250 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 5 – 25.616 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 6 – 141.197 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 7 – 77.335 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 8 – 4.355 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 9 – 545 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 10 – 12.565 m<sup>2</sup>;

- Parcela nr. 11 – 4.697 m2;
- Parcela nr. 12 – 1.972 m2;
- Parcela nr. 13 – 6.442 m2;
- Parcela nr. 14 – 19.635 m2;
- Parcela nr. 15 – 816 m2;
- Parcela nr. 16 – 17.267 m2;
- Parcela nr. 17 – 145.039 m2;
- Parcela nr. 18 – 39.235 m2;
- Parcela nr. 19 – 6.035 m2;
- Parcela nr. 20 – 1.337 m2;
- Parcela nr. 21 – 219 m2;
- Parcela nr. 22 – 531 m2.

**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 zonei industriale nepoluante, depozitare și logistică predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona industrială nepoluantă, depozitare 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 industriale nepoluante, depozitare 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. 133 din 10.02.2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	16370147/12.04.2023	10.02.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	3930/09.03.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214685090/28.06.2024	28.06.2025
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	11691/20.07.2023	-
5.	Orange Romania Communications S.A.	AFO595086/9173/8195 27.06.2024	27.06.2025
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322434/06.04.2023	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322435/06.04.2023	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161302/01.07.2024	01.07.2025
9.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1081/2023; 1031/2023; 991/2023; 1082/2023; 1030/2023; 989/2023; 1029/2023	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	8299/21.08.2023	21.08.2024
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	22512/Z1/12.04.2023	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	108/30.03.2023	-
13.	Stațiunea de Cercetare – Dezvoltare pentru Creșterea Bovinelor Arad	626/23.03.2023 2852/05.12.2023	- -
14.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	10772/23.05.2016	-
15.	Consiliul Județean – Direcția Arhitect Șef – Compartiment U.A.T.	2/01.03.2024	10.02.2025
16.	Transelectrica	3709/10.03.2023	-
17.	Transgaz	22582/24.03.2023	24.03.2024
18.	Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.	340/679/26.07.2023	-
19.	Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Arad	192/09.03.2023	-
20.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	42/22.03.2023	22.03.2024
21.	Apele Române – ABA Mureș – Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad	29/23.05.2023	23.05.2025
22.	Serviciu Român de Informații	466713/13.07.2023	13.07.2024
23.	MAI – Direcția Generală Logistică	572467/20.07.2023	-
24.	Ministerul Apărării Naționale	DT-7469/14.07.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 02.04.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 31 / 03.07.2024

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbatere și decizie în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef  
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău



ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către LUCA PETRU ADRIAN, cu adresa în jud. Timiş, Com. Dumbrăvița, Str. Traian Vuia, nr. 3/A, înregistrată cu nr. 20776 din 11.03.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

#### **Nr. 31 din 03.07.2024**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Zonă industrială nepoluantă, depozitare și logistică”,  
Municipiul Arad, extravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile 330450 – Arad, nr. 343940 – Arad,  
nr. 330424 – Arad, nr. 330470 – Arad, nr. 343936 – Arad, nr. 330481 – Arad,  
nr. 330463 – Arad, nr. 347300 – Arad, nr. 343938 – Arad, nr. 343935 – Arad,  
nr. 330515 – Arad, nr. 330219 – Arad, nr. 330457 – Arad, nr. 330196 - Arad,  
Proprietari/Dezvoltatori: LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA  
Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

**Proprietari/Dezvoltatori:** LUCA PETRU ADRIAN și LUCA ANA;

**Proiectant:** S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 97/2023

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

- **la nord :** Teren proprietate publică, drum național (DN 7), identificat prin C.F. nr. 333524 – Arad, respectiv C.F. nr. 330425 - Arad;
- **la vest :** Canalul CN 597, identificat prin nr. 330517 - Arad;
- **la est :** Canalul Mureșel Hcn 610, identificat prin C.F. nr. 330469 - Arad.
- **la sud :** Drumuri de exploatare - DE 576/5, identificat prin C.F. nr. 330252 - Arad, DE 606/1, identificat prin C.F. nr. 330240 – Arad, DE 606/2, identificat prin C.F. nr. 330421 – Arad, DE 608/3, identificat prin C.F. nr. 330448 – Arad, respectiv teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 330395 - Arad.

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

- **Funcțiune dominantă:**
  - **Zona funcțională Z1:**
    - Industrie nepoluantă, depozitare și logistică.
- **Funcțiuni complementare:**
  - **Zona funcțională Z1:**
    - Servicii și dotări complementare
- **Utilizări permise:**
  - **Zona funcțională Z1:**
    - **SZILD – Subzona industrie nepoluantă, logistică, depozitare:**
      - Construcții pentru industrie nepoluantă, depozitare și logistica;
      - Construcții pentru depozitare;

- Construcții de agrement;
- Dotări ale incintelor propuse.

➤ **SZcp – Subzona drumuri incintă, parcuri, platforme, circulații pietonale:**

- Spații verzi;
- Circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale și piste velo;
- Rețele edilitare.

➤ **SZv – Subzona spațiu verde, drumuri de incintă, parcuri, platforme, circulații pietonale:**

- Spații verzi;
- Circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale și piste velo;
- Rețele edilitare.

➤ **SZvp – Subzona spațiu verde promenadă în vecinătatea canalului Ier Mureșel:**

- Spații verzi;
- Circulații pietonale și piste velo
- Rețele edilitare  
Întreținerea spațiilor verzi se va face de către beneficiarul terenului. Terenul nu va fi împrejmuit pentru a lăsa liberă circulația pietonală sau a pistei velo.

➤ **SZTE – Subzonă tehnico-edilitară, spațiu verde, drumuri de incintă, parcuri, platforme, circulații pietonale:**

- Rețele edilitare;
- Spații verzi;
- Circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale, piste velo, amenajări neconstructive, construcții provizorii, copertine, mobilier urban.

○ **Zona funcțională Z2:**

➤ **CCr –zona drum, circulații pietonale, pistă velo propus:**

- Căi de comunicație rutieră
- Amenajarea și redimensionarea prospectului stradal
- Bretea de acces la străzile propuse
- Refugii și treceri pietoni
- Piste velo
- Stații de transport în comun, copertine
- Plantații de aliniament
- Indicatoare de circulație
- Rețele tehnico – edilitare

● **Utilizări interzise:**

○ **Zona funcțională Z1:**

➤ **SZILD – Subzona industrie nepoluantă, logistică, depozitare:**

- 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.

➤ **SZcp – Subzona drumuri incintă, parcuri, platforme, circulații pietonale:**

- 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;

**Zonificare funcțională:**

○ **Zona funcțională Z1:**

- **SZILD** – Subzona industrie nepoluantă, logistică, depozitare;
- **SZcp** – Subzona drumuri incintă, parcuri, platforme, circulații pietonale;
- **SZv** – Subzona spațiu verde, drumuri de incintă, parcuri, platforme, circulații pietonale;
- **SZvp** – Subzona spațiu verde promenadă în vecinătatea canalului Ier Mureșel;
- **SZTE** – Subzonă tehnico-edilitară, spațiu verde, drumuri de incintă, parcuri, platforme, circulații pietonale.

○ **Zona funcțională Z2:**

- **CCr** – zona drum, circulații pietonale, pistă velo propus.

○ **Zona funcțională Z3:**

- Zonă rezervată pentru construire drum expres Arad-Oradea, care rămâne în extravilan (S: 209.663 mp)

**Indicatori urbanistici maximi propuși pentru zona funcțională Z1:**

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

**Regimul de înălțime maxim propus pentru zona funcțională Z1:**

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 20,00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,56 (104,56 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 20,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 8299/21.08.2023.

**Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate pentru zona funcțională Z1:**

○ **Parcela numărul 3**

- La minim 0 m față de limita drumului de exploatare DE1/6, nr. Cad. 332747 din Nord;
- La minim 4 m față de limita din Vest;
- La minim 4 m față de limita din Sud;
- La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului Expres Arad-Oradea și la 4 m față de limita canalului CN 600, nr. Cad. 330513 din Est.

○ **Parcela numărul 4**

- La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului Expres Arad-Oradea din Nord;
- La minim 4 m față de limita canalului CN 600, nr. Cad. 330513 din Vest;
- La minim 4 m față de limita din Sud;
- La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului Expres Arad-Oradea din Est.

○ **Parcela numărul 5**

- La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului Expres Arad-Oradea din Nord;

- La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului Expres Arad-Oradea din Vest;
- La minim 4 m față de limita din Sud;
- La minim 4 m față de limita canalului CN 605, nr. Cad. 330468 din Est.

○ **Parcela numărul 6**

- La minim 0 m față de limita și la minim 50 m față de limita asfaltică a drumului Expres Arad-Oradea din Nord;
- La minim 4 m față de limita canalului CN 605, nr. Cad. 330468 și la minim 50 m față de limita asfaltică a drumului Expres Arad-Oradea din Vest;
- La minim 4 m față de limita din Sud;
- La minim 12 m față de axul LEA din Est.

○ **Parcela numărul 7**

- La minim 0 m față de limita drumului de exploatare DE1/8, nr. Cad. 330201 din Nord;
- La minim 4 m față de limita din Vest;
- La minim 4 m față de limita și la minim 10,00m față de limita canalului CN 610, nr. Cad. 330469;
- La minim 10,00m față de limita canalului CN 610, nr. Cad. 330469.

**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 zone verzi amenajate va ocupa următoarea pondere din suprafața unei parcele din zona funcțională Z1 după cum urmează:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața parcelei: 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 parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare);

**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.

Pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m<sup>2</sup> , un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup> ;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 m<sup>2</sup> , un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup> ;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m<sup>2</sup> , un loc de parcare la o suprafață de 100 m<sup>2</sup>.

**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.

Accesele pe teren se vor face dinspre latura nordică, din DN7 Arad-Nadlac la Km 554+864 și la Km 553+733.

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.

### **Parcelarea:**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, 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) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

Suprafețele parcelelor propuse sunt următoarele:

- Parcela nr. 1 – 1.077 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 2 – 11.040 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 3 – 228.143 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 4 – 150.250 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 5 – 25.616 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 6 – 141.197 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 7 – 77.335 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 8 – 4.355 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 9 – 545 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 10 – 12.565 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 11 – 4.697 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 12 – 1.972 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 13 – 6.442 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 14 – 19.635 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 15 – 816 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 16 – 17.267 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 17 – 145.039 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 18 – 39.235 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 19 – 6.035 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 20 – 1.337 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 21 – 219 m<sup>2</sup>;
- Parcela nr. 22 – 531 m<sup>2</sup>.

**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 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 industriale nepoluante, depozitare și logistică predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona industrială nepoluantă, depozitare 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 industriale nepoluante, depozitare 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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 02.04.2024 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. 133 din 10.02.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,  
Gabriel Căpriceană