



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 336
din 27 iunie 2025

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii.

realizare acces din DN 7”, Municipiul Arad, Calea Zimandului, nr. 32, Județul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 340302 - Arad, Proprietari: Sturza Alexandru și Sturza Mihaela
Dezvoltator: S.C. Mateca S.R.L, Proiectant general: S.C. Geometrica Construct S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare nr. 46124/20.05.2025,

Analizând referatul de aprobare nr. 39017/28.04.2025 privind demararea procedurii de transparență decizională,

Examinând raportul informării și consultării publicului nr. 21635/15.04.2025, 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 nr. 39015/28.04.2025 privind demararea procedurii de transparență decizională al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, precum și raportul de specialitate nr. 46127/A5/20.05.2025 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. 17/20.05.2025,

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,

Analizând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 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 INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI SERVICII. REALIZARE ACCES DIN DN 7”, Municipiul Arad, Calea Zimandului, nr. 32, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340302 - Arad, măsurând o suprafață de 15.200 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. Plan de situație - Plan de încadrare în teritoriu
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice - zonificare
- 2.4. Reglementări – echipare edilitară
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Secțiune caracteristică – Ilustrare urbanistică
- 2.7. Plan coordonator documentației de urbanism elaborate în zonă
- 2.8. Posibilități de mobilare

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: Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;
- 2.2. Dezvoltator: S.C. MATECA S.R.L.;

2.3. Proiectant general: S.C. GEOMETRICA CONSTRUCT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dinulescu-Ioana Nicoleta Laura, pr. nr. 75/2023;

2.4. Parcela propusă pentru refuncționalizare, în suprafață de 15.200 mp, este identificată prin C.F. nr. 340302 – Arad, teren arabil în intravilan, proprietate privată Sturza Alexandru și Sturza Mihaela;

2.5. 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 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.;

2.6. 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;

2.7. 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;

2.8. Proprietarul/dezvoltatorul zonei cu funcțiunea de depozitare, industrie nepoluantă și servicii 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;

2.9. Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone de spații de depozitare, industrie nepoluantă și servicii, 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 cu nr. 21635/15.04.2025, 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 beneficiarii Sturza Alexandru și Sturza Mihaela și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică 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, Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VERES Attila-Csaba

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 21635 /A5/15.04.2025

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 – Zona industrie nepoluantă, depozitare și servicii, realizare acces din DN 7

Proprietari/dezvoltatori: SC MATECA SRL
Amplasament - municipiul Arad, Calea Zimandului nr.32 CF 340302 Arad
Proiectant general – SC GEOMETRICA CONSTRUCT SRL, arh RUR Dinulescu N.L., proiect nr.75/2023
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

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 cu nr. 79369/02.10.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare 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 în data de **13.11.2023**;
- anunțul de intenție a fost afișat în data de **13.11.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **13.11.2023 -23.11.2023** 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 cu nr. 50449/04.06.2024, 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 și afișare la sediu în data de 17.06.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 17.06.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 17.06.2024-01.07.2024 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 imobilelor din zona studiata a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor din zona învecinată: CF. 349147, CF NR.308173, CF NR.308176, CF NR. 349561, SC DOMINUS SRL, SC PRIMA PLUS SRL, SC ARCVIA MINERVA SRL, SC ROMANA RESIDENCE DEVELOPMENT SA, SC IMOTRUST SA, 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VERES Attila-Csaba

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T
Nr. 238/22.05.2025
Ediția 1 revizia 1

Avizat
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2025

privind aprobarea documentației de urbanism

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

“Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii.

realizare acces din DN 7”, Municipiul Arad, Calea Zimandului, nr. 32, Județul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 340302 - Arad, Proprietari: Sturza Alexandru și Sturza Mihaela
Dezvoltator: S.C. Mateca S.R.L, Proiectant general: S.C. Geometrica Construct S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr.46124/20.05.2025,

Analizând Referatul de aprobare nr. 39017/28.04.2025 privind demararea procedurii de transparență decizională,

Examinând raportul informării și consultării publicului nr. 21635/15.04.2025, 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 nr. 39015/28.04.2025 privind demararea procedurii de transparență decizională al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente, precum și raportul de specialitate nr. 46127/A5/20.05.2025 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. 17/20.05.2025,

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
H O T Ă R Ă R E:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: **“ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI SERVICII. REALIZARE ACCES DIN DN 7”**, Municipiul Arad, Calea Zimandului, nr. 32, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340302 - Arad, măsurând o suprafață de 15.200 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

- 1.4. Memoriu de prezentare
- 1.5. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.6. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Plan de situație - Plan de încadrare în teritoriu
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice - zonificare
- 2.4. Reglementări – echipare edilitară
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Secțiune caracteristică – Ilustrare urbanistică
- 2.7. Plan coordonator documentației de urbanism elaborate în zonă
- 2.8. Posibilități de mobilare

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: STURZA ALEXANDRU și STURZA MIHAELA;
- 2.2. Dezvoltator: S.C. MATECA S.R.L.;
- 2.3. Proiectant general: S.C. GEOMETRICA CONSTRUCT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. DINULESCU-IOANA Nicoleta Laura, pr. nr. 75/2023.;
- 2.4. Parcela propusă pentru refuncționalizare, în suprafață de 15.200 mp, este identificată prin C.F. nr. 340302 – Arad, teren arabil în intravilan, proprietate privată STURZA ALEXANDRU și STURZA MIHAELA.

2.5. 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 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.;

2.6. 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;

2.7. 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;

2.8. Proprietarul/dezvoltatorul zonei cu funcțiunea de depozitare, industrie nepoluantă și servicii 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;

2.9. Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone de spații de depozitare, industrie nepoluantă și servicii, 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 cu nr. 21635 din 15.04.2025, 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 beneficiarii STURZA ALEXANDRU și STURZA MIHAELA 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, Lucrărilor Publice și Administrației 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 INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI SERVICII.
REALIZARE ACCES DIN DN 7”,**

Municipiul Arad, Calea Zimandului, nr. 32, Județul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 340302 - Arad,
Proprietari: STURZA ALEXANDRU și STURZA MIHAELA
Dezvoltator: S.C. MATECA S.R.L.
Proiectant general: S.C. GEOMETRICA CONSTRUCT S.R.L.

- Proprietari: STURZA ALEXANDRU și STURZA MIHAELA;
- Dezvoltator: S.C. MATECA S.R.L.
- Proiectant general: S.C. GEOMETRICA CONSTRUCT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. DINULESCU-IOANA Nicoleta Laura, pr. nr. 75/2023.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 21381 din 10.03.2025 de către S.C. MATECA S.R.L.;
- referatul de aprobare nr. 39017/28.04.2025 privind demararea procedurii de transparență decizională;
- raportul nr. 39015/A5/28.04.2025 privind demararea procedurii de transparență decizională al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- raportul de specialitate nr. 46127/A5/20.05.2025 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 21635/A5/15.04.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr.17/20.05.2025 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 518 din 10.04.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare, în suprafață de 15.200 mp, este identificată prin:
-C.F. nr. 340302 – Arad, teren arabil în intravilan, proprietate privată STURZA ALEXANDRU și STURZA MIHAELA.

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

-“ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI SERVICII. REALIZARE ACCES DIN DN 7”, Municipiul Arad, Calea Zimandului, nr. 32, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340302 - Arad, măsurând o suprafață de 15.200 mp.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **“ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI SERVICII. REALIZARE ACCES DIN DN 7”**, Municipiul Arad, Calea Zimandului, nr. 32, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340302 - Arad, se propune reglementarea unei zone de servicii, industrie nepoluantă și depozitare, măsurând o suprafață de 15.200 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 40, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

- P+2E, cu H maxim de 20,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 14102/02.07.2024, care prevede înălțimea maximă a zonelor edificabile de 20,00 m, respectiv cota absolută maximă de 130,62 m (110,62 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +20,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).

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 INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI SERVICII. REALIZARE ACCES DIN DN 7”**, Municipiul Arad, Calea Zimandului, nr. 32, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340302 - Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Verif. LF/IB

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.46127./A5/20.05.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

“ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI SERVICII. REALIZARE ACCES DIN DN 7”,

Municipiul Arad, Calea Zimandului, nr. 32, Județul Arad,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 340302 - Arad,

Proprietari: STURZA ALEXANDRU și STURZA MIHAELA

Dezvoltator: S.C. MATECA S.R.L.

Proiectant general: S.C. GEOMETRICA CONSTRUCT S.R.L.

- Proprietari: STURZA ALEXANDRU și STURZA MIHAELA;
- Dezvoltator: S.C. MATECA S.R.L.
- Proiectant general: S.C. GEOMETRICA CONSTRUCT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. DINULESCU-IOANA Nicoleta Laura, pr. nr. 75/2023.

Încadrarea în localitate

Parcela propusă spre reglementare este situată în partea de nord a U.A.T. Municipiul Arad, în intravilan, conform C.F. nr. 340302 – Arad, cu accesele din DN 7 – km 543+900 partea stânga și DN 79 – km 3+800 partea dreapta.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare, în suprafață de 15.200 mp, este identificată prin:

-C.F. nr. 340302 – Arad, teren arabil în intravilan, proprietate privată STURZA ALEXANDRU și STURZA MIHAELA.

Situația existentă

Parcela menționată mai sus, cu folosința actuală teren arabil în intravilan, conform PUG-ului Municipiului Arad – cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023, este nereglementată din punct de vedere urbanistic.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **“ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI SERVICII. REALIZARE ACCES DIN DN 7”**, Municipiul Arad, Calea Zimandului, nr. 32, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340302 - Arad, se propune reglementarea unei zone de servicii, industrii nepoluante și depozitare, măsurând o suprafață totală de 15.200 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** teren proprietate publică – centura Arad DN 7, identificat prin C.F. nr. 333514 – Arad, terenuri reglementate prin PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 446 din 28 noiembrie 2017 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Zonă de servicii, comerț amenajare accese din DN 7 și DN 79, municipiul Arad, DN 7 Arad – Nădlac km 543+890 dreapta și DN 79 Arad – Oradea km 4+285 dreapta;

- **la vest:** teren proprietate privată, construcții industriale, identificat prin C.F. nr. 340303 – Arad;
- **la est:** HCn 1819/5/2/1, identificat prin C.F. nr. 340304 – Arad, drum de exploatare DE 127/2, identificat prin C.F. nr. 305474 – Livada, terenuri proprietăți private cuprinse în UAT Livada.
- **la sud:** drum de exploatare DE 1821, identificat prin C.F. nr. 340299 - Arad, teren neproductiv UAT Arad, identificat prin C.F. nr. 340305 – Arad, terenuri reglementate prin PUZ-uri aprobate prin:
 - H.C.L.M. Arad nr. 119 din 28 mai 2013 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) ”Zonă de locuințe” Arad, zona Sere Grădiște, sector nord;
 - H.C.L.M. Arad nr. 7 din 9 ianuarie 2018 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Reparcelare parțială PUZ aprobat prin Hotărârea nr. 119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Arad, municipiul Arad, zona Sere, cartier Grădiște beneficiar: S.C. ROMANA RESIDENCE DEVELOPMENT S.A.;
 - H.C.L.M. Arad nr. 447 din 31 august 2022 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence, Grădiște, Arad”, intravilanul Municipiului Arad, Județul 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 de servicii, industrie nepoluantă și depozitare.

Zonificare funcțională:

- Zids – Zonă industrie, depozitare și servicii
- Cr – căi de comunicație rutieră
- Cp – căi de comunicație pietonală
- Sp – spații plantate – zone verzi amenajate

Funcțiunea dominantă:

Zonă cu funcțiunea de servicii și depozitare

Funcțiuni complementare:

Funcțiunile complementare sunt: spații comerciale și prestări servicii, birouri, spații verzi amenajate, dotari tehnico – edilitare, căi de comunicație, platforme betonate.

Utilizări permise cu autorizare directă:

Clădiri cu destinația de prestări servicii, spații comerciale, birouri, hale depozitare, cabină poartă, echipare edilitară, parcaje, platforme, zone verzi.

Utilizări permise cu condiții:

Activități permise cu condiția elaborării PUZ:

- construcții financiar bancare
- construcții culturale
- construcții de învățământ
- construcții de sănătate
- construcții sportive
- construcții de turism
- construcții administrative
- construcții și amenajări de agreement

Utilizări interzise: orice activități supuse evaluării impactului asupra mediului conform HG 445/2009:

- extracția cărbunelui
- extracția petrolului brut și a gazelor naturale
- extracția minereurilor metalifere
- extracția pietrei, pietrișului, nisipului și argilei
- extracția turbei
- extracția sării
- extracția mineralelor pentru industria chimică
- extracția și prelucrarea azbestului
- rafinării de țiței
- instalații pentru producerea fontei, oțelului și cenușii pentru turnătorii
- termocentrale și centrale nucleare
- instalații pentru reprocessarea combustibilului nuclear iradiant
- prelucrarea metalelor brute feroase și neferoase
- instalații pentru produse din azbociment
- prodecerea substanțelor chimice organice și anorganice de bază
- producerea îngrășamintelor pe baza de fosfor, azot sau potasiu
- obținerea produselor farmaceutice de bază
- producerea explozibililor
- depozitarea de deșeuri sau instalații pentru eliminarea deșeurilor
- producerea celulozei din cherestea sau alte materiale similare
- producerea hârtiei și cartonului
- instalații pentru depozitarea petrolului, produselor petrochimice sau chimice

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

- P+2E, cu H maxim de 20,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 14102/02.07.2024, care prevede înălțimea maximă a zonelor edificabile de 20,00 m, respectiv cota absolută maximă de 130,62 m (110,62 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +20,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).

Retrageri ale maximumului edificabil față de limitele de proprietate:

- 50,00 m față de limita nord-estică
- 18,25 m față de limita sud-estică
- 16,10 m față de limita sud-vestică
- 4,00 m față de limita nord-vestică

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 20% din suprafața fiecarui lot.

Pentru construcțiile care vor adăposti sedii de birouri vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 15% din suprafața fiecărui lot.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024.

Circulații și accesuri:

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesurile rutiere la incinta reglementată se vor realiza:

-în/din DN 7 km 543+900 partea stângă prin amenajarea unei intersecții în T numai cu relație de dreapta, cu pene de accelerare, decelerare și viraj la dreapta;

-prin drumul DE 1821 (cu lățimea carosabilului de 5,00 m), identificat prin C.F. nr. 340299 – Arad, care debușează în DN 79 km 3+800 partea dreaptă.

Accesurile rutiere și drumurile interioare vor avea o lățime a carosabilului de 8,00 m (două sensuri de circulație de câte 4,00 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 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.

Se permite dezmembrarea parcelei cuprinse în prezenta documentație, iar pentru a fi construibile, noile loturi dintr-o zonă parcelată se vor supune reglementărilor cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea și fără modificarea acceselor propuse pentru incintă, conform avizelor de specialitate obținute pentru soluția propusă.

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

Proprietarul/dezvoltatorul zonei de servicii, industrie nepoluantă și depozitare predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de servicii, industrie nepoluantă și depozitare, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone de servicii, industrie nepoluantă și depozitare, 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. 518 din 10.04.2023, 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. Rețele Electrice Banat S.A.	19046319/08.03.2024	10.04.2025
2	Compania de Apă Arad S.A.	756/14.02.2024	-
3	Delgaz Grid S.A.	214973393/27.03.2025	27.03.2026
4	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	2734/17.02.2025	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922484/25.03.2024	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922483/25.03.2024	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	289811/25.02.2025	25.02.2026
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 273/2024	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	14102/02.07.2024	02.07.2025
10	A.N.I.F.	23/16.02.2024	16.02.2026
11	Orange Romania Communications SA	17/31.01.2024	-
12	D.S.P. Jud. Arad	04/18.01.2024	-
13	A.N. Apele Române – A.B.A. Mureș	50/01.08.2024	01.08.2026
14	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	5692/Z1/30.01.2024	-
15	C.N.A.I.R. – D.R.D.P. Timișoara	340/23/29.01.2025	10.04.2025
16	Procură specială – Încheiere de autentificare	447/10.04.2023	-
17	M.A.D.R. – Institutul de Stat pentru Testarea și Înregistrarea Soiurilor	3552/28.04.2025	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 13.03.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 17/20.05.2025 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		15.05.2025
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		15.05.2025

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. MATECA S.R.L., cu sediul în Jud. Timiş, Mun. Timişoara, Str. Eneas, Nr. 95, înregistrată cu nr. 21381 din 10.03.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr.17 din.20.05.2025
pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
“ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ŞI SERVICII.
REALIZARE ACCES DIN DN 7”,
Municipiul Arad, Calea Zimandului, nr. 32, Județul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 340302 - Arad,
Proprietari: STURZA ALEXANDRU şi STURZA MIHAELA
Dezvoltator: S.C. MATECA S.R.L.
Proiectant general: S.C. GEOMETRICA CONSTRUCT S.R.L.

Proprietari: STURZA ALEXANDRU şi STURZA MIHAELA;

Dezvoltator: S.C. MATECA S.R.L.

Proiectant: S.C. GEOMETRICA CONSTRUCT S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. GEOMETRICA CONSTRUCT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. DINULESCU-IOANA Nicoleta Laura, pr. nr. 75/2023.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** teren proprietate publică – centura Arad DN 7, identificat prin C.F. nr. 333514 – Arad, terenuri reglementate prin PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 446 din 28 noiembrie 2017 privind aprobarea documentaţiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) şi a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Zonă de servicii, comerţ amenajare accese din DN 7 şi DN 79, municipiul Arad, DN 7 Arad – Nădlac km 543+890 dreapta şi DN 79 Arad – Oradea km 4+285 dreapta;

- **la vest:** teren proprietate privată, construcţii industriale, identificat prin C.F. nr. 340303 – Arad;

- **la est:** HCn 1819/5/2/1, identificat prin C.F. nr. 340304 – Arad, drum de exploatare DE 127/2, identificat prin C.F. nr. 305474 – Livada, terenuri proprietăţi private cuprinse în UAT Livada.

- **la sud:** drum de exploatare DE 1821, identificat prin C.F. nr. 340299 - Arad, teren neproductiv UAT Arad, identificat prin C.F. nr. 340305 – Arad, terenuri reglementate prin PUZ-uri aprobate prin:

-H.C.L.M. Arad nr. 119 din 28 mai 2013 privind aprobarea documentaţiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) ”Zonă de locuinţe” Arad, zona Sere Grădişte, sector nord;

-H.C.L.M. Arad nr. 7 din 9 ianuarie 2018 privind aprobarea documentaţiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) şi a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Reparcelare parţială PUZ aprobat prin Hotărârea nr. 119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Arad,

municipiul Arad, zona Sere, cartier Grădiște beneficiar: S.C. ROMANA RESIDENCE DEVELOPMENT S.A.;

-H.C.L.M. Arad nr. 447 din 31 august 2022 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence, Grădiște, Arad”, intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad.

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

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

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

Zonificare funcțională:

Zids – Zonă industrie, depozitare și servicii

Cr – căi de comunicație rutieră

Cp – căi de comunicație pietonală

Sp – spații plantate – zone verzi amenajate

Funcțiunea dominantă:

Zonă cu funcțiunea de servicii și depozitare

Funcțiuni complementare:

Funcțiunile complementare sunt: spații comerciale și prestări servicii, birouri, spații verzi amenajate, dotari tehnico – edilitare, căi de comunicație, platforme betonate.

Utilizări permise cu autorizare directă:

Clădiri cu destinația de prestări servicii, spații comerciale, birouri, hale depozitare, cabină poartă, echipare edilitară, parcaje, platforme, zone verzi.

Utilizări permise cu condiții:

Activități permise cu condiția elaborării PUZ:

- construcții financiar bancare
- construcții culturale
- construcții de învățământ
- construcții de sănătate
- construcții sportive
- construcții de turism
- construcții administrative
- construcții și amenajări de agrement

Utilizări interzise: orice activități supuse evaluării impactului asupra mediului conform HG 445/2009:

- extracția cărbunelui
- extracția petrolului brut și a gazelor naturale
- extracția minereurilor metalifere
- extracția pietrei, pietrișului, nisipului și argilei
- extracția turbei
- extracția sării

- extracția mineralelor pentru industria chimică
- extracția și prelucrarea azbestului
- rafinării de țiței
- instalații pentru producerea fontei, oțelului și cenușii pentru turnătorii
- termocentrale și centrale nucleare
- instalații pentru reprocessarea combustibilului nuclear iradiant
- prelucrarea metalelor brute feroase și neferoase
- instalații pentru produse din azbociment
- prodecerea substanțelor chimice organice și anorganice de bază
- producerea îngrășamintelor pe baza de fosfor, azot sau potasiu
- obținerea produselor farmaceutice de bază
- producerea explozibililor
- depozitarea de deșeuri sau instalații pentru eliminarea deșeurilor
- producerea celulozei din cherestea sau alte materiale similare
- producerea hârtiei și cartonului
- instalații pentru depozitarea petrolului, produselor petrochimice sau chimice

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

- P+2E, cu H maxim de 20,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 14102/02.07.2024, care prevede înălțimea maximă a zonelor edificabile de 20,00 m, respectiv cota absolută maximă de 130,62 m (110,62 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +20,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- 50,00 m față de limita nord-estică
- 18,25 m față de limita sud-estică
- 16,10 m față de limita sud-vestică
- 4,00 m față de limita nord-vestică

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, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 20% din suprafața fiecărui lot.

Pentru construcțiile care vor adăposti sedii de birouri vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 15% din suprafața fiecărui lot.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024.

Circulații și accesuri:

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesurile rutiere la incinta reglementată se vor realiza:

- în/din DN 7 km 543+900 partea stângă prin amenajarea unei intersecții în T numai cu relație de dreapta, cu pene de accelerare, decelerare și viraj la dreapta;
- prin drumul DE 1821 (cu lățimea carosabilului de 5,00 m), identificat prin C.F. nr. 340299 – Arad, care debușează în DN 79 km 3+800 partea dreaptă.

Accesurile rutiere și drumurile interioare vor avea o lățime a carosabilului de 8,00 m (două sensuri de circulație de câte 4,00 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 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.

Se permite dezmembrarea parcelei cuprinse în prezenta documentație, iar pentru a fi construibile, noile loturi dintr-o zonă parcelată se vor supune reglementărilor cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea și fără modificarea acceselor propuse pentru incintă, conform avizelor de specialitate obținute pentru soluția propusă.

Utilități: Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/bransarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei de servicii, industrie nepoluantă și depozitare predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de servicii, industrie nepoluantă și depozitare, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone de servicii, industrie nepoluantă și depozitare, 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 13.03.2025 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 (1³), 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. 518 din 10.04.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 21635 /A5/15.04.2025

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 – Zona industrie nepoluantă, depozitare și servicii, realizare acces din DN 7

Proprietari/dezvoltatori: SC MATECA SRL
Amplasament - municipiul Arad, Calea Zimandului nr.32 CF 340302 Arad
Proiectant general – SC GEOMETRICA CONSTRUCT SRL, arh RUR Dinulescu N.L., proiect nr.75/2023
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

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 cu nr. 79369/02.10.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare 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 în data de **13.11.2023**;
- anunțul de intenție a fost afișat în data de **13.11.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **13.11.2023 -23.11.2023** 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 cu nr. 50449/04.06.2024, 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 și afișare la sediu în data de 17.06.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 17.06.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 17.06.2024-01.07.2024 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 imobilelor din zona studiata a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor din zona învecinată: CF. 349147, CF NR.308173, CF NR.308176, CF NR. 349561, SC DOMINUS SRL, SC PRIMA PLUS SRL, SC ARCVIA MINERVA SRL, SC ROMANA RESIDENCE DEVELOPMENT SA, SC IMOTRUST SA, 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	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		14.04.2025