

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE HALE”,
amplasament **extravilan Municipiul Arad, Județul Arad,**
pe parcela identificată prin **C.F. nr. 338355 – Arad**
Proprietar/Dezvoltator: ȚOPA Alina-Ioana,
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: ȚOPA Alina-Ioana;
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Elvira ȘERBAN, pr. nr. 39/2023.

Încadrarea în localitate

Parcela propusă spre reglementare este situată în partea de nord a U.A.T. Municipiul Arad, în extravilan, conform C.F. nr. 338355 – Arad, cu acces din DJ709B Arad - Curtici.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare, în suprafață de 10.000,00 mp, este identificată prin: -C.F. nr. 338355 – Arad – arabil în extravilan, proprietar: ȚOPA Alina-Ioana, cu drept de ipotecă HATCU Casian.

Situația existentă

Conform PUG aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad Nr. 588/2023, parcela menționată mai sus, nu este reglementată din punct de vedere urbanistic.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „CONSTRUIRE HALE”, amplasament **extravilan Municipiul Arad, Județul Arad**, pe parcela identificată prin extrasul **C.F. nr. 338355 – Arad**, se propune reglementarea unei zone pentru servicii, depozitare, comerț și producție nepoluantă, măsurând o suprafață de 10.000,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **La Nord:** teren proprietate publică, identificat prin C.F. nr. 338348 - Arad;
- **La Sud:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 338362 - Arad;
- **La Vest:** canal - HCN 1617, identificat prin C.F. nr. 338376 - Arad;
- **La Est:** teren proprietate publică, Drum județean DJ709B, identificat prin C.F. nr. 333512 - Arad, respectiv proprietate privată identificată prin C.F. nr. 333512 - 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 pentru servicii, depozitare, comerț și producție nepoluantă.

Funcțiunea dominantă: funcțiune mixtă (servicii, depozitare, comerț și producție nepoluantă).

Funcțiunile complementare sunt: birouri, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi.

Unități și subunități funcționale:

Zonă funcțională – ZF08 - ZONĂ FUNCționalĂ MIXTĂ

Subunități funcționale:

C - CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

Cc - CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CIRCULAȚII INTERIOARE ÎN INCINTĂ

P - PARCAJE ȘI PLATFORME AFERENTE FUNCȚIUNILOR PROPUSE

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

P.G. – PLATFORMĂ GOSPODAREASCĂ

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: zonă destinată serviciilor, depozitării, comerțului, birourilor și industriei nepoluante
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: birouri, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială poluantă sau agrozootehnică poluantă, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 25,00%;
- C.U.T. maxim: 0,50.

Regimul de înălțime maxim propus:

- P+1E, H maxim = 10,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 4708/12.03.2026, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,45 m (106,45 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de latura nordică clădirile se vor amplasa la minim 3,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2;
- Față de latura sudică clădirile se vor amplasa la minim 3,00 m față de limita de proprietate, dar nu mai puțin de H/2;
- Față de latura estică clădirile se vor amplasa la 25,50 – 25,15 m față de limita de proprietate;
- Față de latura vestică clădirile se vor amplasa la 54,40 – 91,20 m față de limita de proprietate;

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.

Spațiul verde propus va avea un procent de minim 20% din suprafața lotului.

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.

Se vor asigura cca 25 de locuri de parcare pe parcela studiată.

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.

Accesul auto/pietonal la incintă se va realiza direct din DJ 709B prin intermediul unui acces cu lățimea de 7,00 m, km 5+035.

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:

Nu este cazul.

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 dezvoltatorului.

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.

Dezvoltatorul 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 și conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

Dezvoltatorul zonei mixte, predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona producție 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 dezvoltatorului 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 mixte, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 837 din 30.05.2023, 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 conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organe centrale/teritoriale interesate	Număr și dată aviz	Valabilitate aviz
1	Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate	4245/04.03.2026	-
2	I.P.J. Arad – Biroul Rutier	290.968/08.09.2025	08.09.2026
3	I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1.923.696/13.12.2024	-
4	I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1.923.695/13.12.2024	-
5	O.C.P.I. Arad	234/2025	-
7	D.S.P. Județul Arad	470/16.09.2025	-
8	Compania de Apă Arad S.A.	27792/02.12.2025	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	4708/12.03.2026	12.03.2027
10	Rețele Electrice România S.A.	28795078/03.03.2026	30.05.2026
11	Delgaz Grid S.A.	215123893/08.08.2025	30.05.2026
12	Transelectrica	1922/14.02.2025	-
13	A.N.I.F.	32/12.02.2026	-
14	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	215/20.05.2026	-
15	M.A.I. - Direcția Generală Logistică	143673/01.09.2025	-
16	M.A.A.P. - Apele Române – A.B.A. Mureș	GRRA/725/18.02.2026	-
17	C.J. Arad – Direcția Tehnică Investiții – S.A.D.P.	4411/02.03.2026	30.05.2026
18	Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Arad	30/U/03.02.2025	-
19	S.R.I.	107131/11.02.2025	11.02.2026
20	M.A.p.N. - Statul Major al Apărării	DT/554/27.01.2025	-
21	Consiliul Județean Arad – Arhitect Șef	17/16.07.2016	-
22	Declarație notarială ipotecar – Încheiere de autentificare	1047/28.07.2026	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 11.06.2026, s-a emis Avizul Tehnic nr. 51/02.09.2026 favorabil.

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

Arhitect Șef
Arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director executiv	Arh. Ioana Gligor		
Elaborat	Consilier	Ing. Laurențiu Florescu		01.09.2026

VIZA JURIDICĂ
Ioana Faur