

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE SPAȚII SERVICII, DEPOZITARE, COMERȚ”,
Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin
C.F.-urile nr. 346242 – Arad, nr. 346243 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: DIADIS IMPEX S.R.L.
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: DIADIS IMPEX S.R.L.
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin Paul, pr. nr. 43/2023.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F.-urile nr. 346242 – Arad, respectiv nr. 346243 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 346242 – Arad, nr. 346243 – Arad, și constituie proprietatea privată a DIADIS IMPEX S.R.L., măsurând o suprafață totală de 6.621,00 mp.

Situația existentă

Terenuri situate în Zona Industrială Nord, zona Z3, subzona S3A – comerț, prestări servicii, conform PUZ - Zona Industrială Municipiul Arad – extindere, aprobat prin HCLM Arad 58/29.03.2005.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „**CONSTRUIRE SPAȚII SERVICII, DEPOZITARE, COMERȚ**”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 346242 – Arad, nr. 346243 – Arad, se propune reglementarea unei zone de servicii, depozitare și comerț, măsurând o suprafață totală de 6.621,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 347864 – Arad;
- **la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 342943 – Arad;
- **la est:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 347865 Arad, Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aprobat prin HCLM Arad nr. 124/2021 - „Construire clădire prestări servicii și depozitare - C.F. nr. 338707 - Arad”;
- **la sud:** Strada Ovidiu – C.F. nr. 356041 – Arad – drum, respectiv teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 338707 – Arad – teren reglementat prin Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCLM Arad nr. 124/2021 – “Construire clădire prestări servicii și depozitare” și teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 338708 – Arad – teren reglementat prin Plan Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCLM Arad nr. 199/2020 – “Construire hală service auto, birouri, parcare, împrejmuire, acces auto”.

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 reglementarea unei zone de servicii, depozitare și comerț.

- **Funcțiunile principale**

- Servicii, depozitare și comerț.

- **Funcțiuni complementare**

- Birouri, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;

- **Funcțiuni interzise**

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

Zonificare funcțională:

- **Zonă funcțională:**

- S – Spațiu depozitare, servicii, comerț

- **Subunități:**

- C – căi de comunicație;
- Cc – căi de comunicație în incintă;
- P – zonă amenajări parcare/car-port/garare în interiorul parcelei;
- SP – spații verzi amenajate.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 30,00%;
- C.U.T. maxim: 0,6.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,70 m (109,70 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a edificabilelor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **39680/30.01.2024**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de latura nordică - minim 3,50 metri;
- Față de latura sudică - între 18.22 metri -16.68 metri față de limita de proprietate și la 6.30 metri - 4.22 metri față de drumul colector;
- Față de latura estică - minim 3,50 metri;
- Față de latura vestică - minim 3,50 metri;

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.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 25% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.

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.

Vor fi prevăzute minim 24 de locuri de parcare.

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.

Artera principală este formată din drumul colector propus, din care se realizează accesul spre zona studiată de 7.00 m și parcări în incintă.

Accesul la drumul colector propus care duce la situl studiat se va face din DN7 printr-un racord la acesta în formă de „T”.

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.

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.

Prin prezenta documentație P.U.Z. se propune alipirea celor două parcele cu C.F. nr. 346242 Arad și C.F. nr. 346243 Arad.

Nu se propun parcelări ulterioare.

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 dezvoltatorului privat.

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.

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

Dezvoltatorul zonei de servicii, depozitare și comerț predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de servicii, depozitare și comerț, 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 vor 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, depozitare și comerț, 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. 1010 din 27.06.2023, 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.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	18768986/07.12.2023	27.06.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	27231/03.01.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	215206118/27.10.2025	-
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	8789/21.05.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323557/03.01.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323558/03.01.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	269196/24.06.2026	-
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3406/2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	39680/30.01.2024	30.01.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	57908/Z1/06.07.2026	-
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	57811/Z1/30.06.2026	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	612/06.12.2023	-
13.	Agencia Națională de Îmbunătățiri Funciare	98/19.04.2024	19.04.2026
14.	Administrația Națională Apele Române - A.B.A Mureș	24/26.04.2024	26.04.2026
15.	Orange Romania Communications S.A.	299/13.12.2023	-
16.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	13067/29.05.2024	-
17.	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	313/U/22.11.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **25.06.2026**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 54 / 11.09.2026 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	Director Executiv	arh. Ioana Gligor		
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		

VIZA JURIDICĂ
Faur Ioana