

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 52579/A5/06.06.2025

RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„DEZVOLTARE ZONA CU FUNCȚIUNE

PRESTARI SERVICII/COMERT, DEPOZITARE, LOGISTICA”,

Extravilan Municipiul Arad, Adiacent DN69 Timișoara – Arad, km 44+530 – 44+790 Stânga,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 361023 – Arad,

Proprietar: S.C. LUAR S.R.L.

Dezvoltator: S.C. PG LUAR S.R.L.

Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar: S.C. LUAR S.R.L.
- Dezvoltator: S.C. PG LUAR S.R.L.
- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 293/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare se află în sudul Municipiului Arad, tangentă la drumul european E671 / DN69 Arad-Timișoara, în partea de sud a Străzii Agronomului.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare, măsoară o suprafață totală de **64.225,00 mp**, este identificată prin **C.F. nr. 361023 – Arad**, are categoriile de folosință de curți construcții, teren arabil, teren neproductiv și drum situat în extravilan, și constituie proprietatea privată a societății **S.C. LUAR S.R.L.**, care acordă **drept de suprafață** pe o perioadă de 10 ani societății **S.C. PG LUAR S.R.L.**

Situația existentă

Amplasamentul propus spre reglementare nu este inclus în **PUG Arad** aprobat, cu valabilitatea prelungită prin **HCLM Arad Nr. 588/2023**, însă, conform Soluției preliminare a **PUG Arad – Elaborarea formei preliminare a documentației de urbanism – Etapa VI**, se încadrează în „**Zone pentru activități economice terțiare propuse**” și este propus a fi introdus în intravilanul municipiului Arad.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **La Nord** – Teren proprietate publică, **Strada Agronomului**, identificată prin **C.F. nr. 360771 – Arad**; Canal **Cn2893**, identificat prin **C.F. nr. 360859 – Arad**; Teren proprietate privată, neproductiv, identificat prin **C.F. nr. 361007 – Arad**; Terenuri proprietăți private, curți construcții, fund de lot;
- **La Vest** – Teren proprietate privată, arabil, identificat prin **C.F. nr. 361029 – Arad**; Drum de Exploatare **De 2880/10 – nr. cad. 361028**; Teren neproductiv, identificat prin **nr. cad. 361007**; Terenuri proprietăți private ale persoanelor fizice și/sau juridice;

- **La Sud** – Canal **Cn2888**, identificat prin **C.F. nr. 360813 – Arad**; Teren proprietate privată, arabil în extravilan, identificat prin **C.F. nr. 360770 – Arad**;
- **La Est** – Canal **Cn2888**, identificat prin **C.F. nr. 360813 – Arad**; Teren proprietate privată, neproductiv în extravilan, identificat prin **C.F. nr. 360780 – Arad**; Drum European **E671/DN69**, identificat prin **C.F. nr. 348958 – Arad**.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „DEZVOLTARE ZONA CU FUNCȚIUNE PRESTARI SERVICII/COMERT, DEPOZITARE, LOGISTICA”, Extravilan Municipiul Arad, Adiacent DN69 Timișoara – Arad, km 44+530 – 44+790 Stânga, pe parcela identificată prin **C.F. nr. 361023 – Arad**, se propune reglementare unei zone cu funcțiuni mixte, **servicii/comerț, depozitare, logistică**, măsurând o suprafață totală de **64.225,00 mp**.

Funcțiunile dominante sunt: servicii, comerț, depozitare și logistică.

În cadrul incintei cu propuneri se identifica 2 zone functionale:

- **ISco – Zona servicii, logistica si depozitare (Parcela 1)**
 - **ISco-c** – subzona pentru constructii cu destinatia servicii, logistica si depozitare si amenajari aferente
 - **IsC** –subzona cai de comunicatie
 - **IsC-rez** –subzona cai de comunicatie – zona rezervată largirii strazii Agronomului
 - **IsSV** – subzona spatii verzi amenajate
 - **Is-ZPe** – subzona aferenta zonei de protectie LEA 110 Kv
 - **TE** – dotari tehnico-edilitare
- **Cdrcol – Zona pentru cai de comunicatie rutiera – drum colector (Parcela 2)**

ISco-c – subozna pentru constructii cu destinatia servicii, logistica si depozitare si amenajari aferente cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise: constructii pentru servicii - comerț, depozitare, logistica, statie distributie carburanti, service auto, parcare securizata, cladiri administrative, de prezentare, de paza si constructii conexe (constructii tehnico-edilitare, totem publicitar) in limita a max.50% din suprafata parcelei, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcare, inclusiv amenajari tehnico-edilitare, spatii verzi amenajate de incinta.

Utilizari permise cu conditii: amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori, cu respectarea zonelor de protectie si de siguranta a LEa 110 kV si drumul european E671 si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor prezentei documentatii.

Utilizari interzise: constructii pentru activitati de productie grea, zootehnice, generatoare de riscuri tehnologice, care prin specificul lor genereaza noxe, fum, miros neadecvat;

IsC –subzona cai de comunicatie, cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise: accese pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcare, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu, spatii verzi amenajate de incinta;

Utilizari permise cu conditii: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel incat sa nu fie obstructionat accesul pentru interventia masinilor de pompieri; amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori.

Utilizari interzise: nu e cazul.

IsC-rez –subzona cai de comunicatie – zona rezervata largirii strazii Agronomului, cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise: parte carosabila, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spatii verzi de aliniament, locuri de parcare publice, accese auto și pietonale pe proprietate, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sanatare a populației și siguranța la incendiu;

Utilizari permise cu conditii: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstructionat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri; amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori.

Utilizari interzise: nu e cazul.

IsSV – subzona spatii verzi amenajate, cu următoarele utilizari:

Utilizari permise: zone verzi amenajate de protecție față de vecinătăți, pe latura sudică (în vecinătatea cu canalul de desecare CN2888 cu o lățime de min. 5 m), parțial pe latura vestică și pe latura nord-vestică (în vecinătatea cu terenuri cu destinație de locuințe, cu o lățime de min. 8 m), în suprafața de min. 4.045 mp; spatii verzi amenajate de incintă, amplasate oriunde în interiorul incintei.

Utilizari permise cu conditii: dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stalpi, alei pietonale și mobilier urban în proporție de 10 % din suprafața alocată zonei verzi amenajate.

Utilizari interzise: orice alte utilizări; este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

Is-ZPe – subzona aferenta zonei de protectie LEA 110 kV, cu următoarele utilizari:

Utilizari permise: spatii verzi amenajate în cadrul zonei de protecție LEA 110 Kv, circulații carosabile – traversări ale zonei de protecție;

Utilizari permise cu conditii: circulații carosabile – traversări ale zonei de protecție, cu respectarea condițiilor impuse de administratorul rețelei LEA 110 kV; Dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană în condițiile stabilite de către administratorul rețelei LEA 110 kV.

Utilizari interzise: orice alte utilizări;

TE – dotari tehnico-edilitare, cu următoarele utilizari:

Utilizari permise: gospodărie de apă, stație de pompare, stație de reglare măsurare gaz, posturi de transformare, alte construcții și instalații tehnico-edilitare aferente zonei;

Utilizari permise cu conditii: nu este cazul;

Utilizari interzise: nu e cazul.

Cdrcol – Zona pentru cai de comunicatie rutiera – drum colector (Parcela 2):

Utilizari permise: drum colector cu dotările aferente, parte carosabilă, trotuare, piste pentru biciclete, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spațiu verde de aliniament, accese auto și pietonale pe proprietate;

Utilizari permise cu conditii: pe spațiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea acceselor carosabil cu o lățime maximă de 10,00 m și care vor putea fi amplasate oriunde pe lățimea frontului stradal; cu respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului național DN69.

Utilizari interzise: orice alte utilizări.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

ISco – Zona servicii, logistica și depozitare (Parcela 1)

- P.O.T. maxim 50,00 %
- C.U.T. maxim 1,50

Cdrcol – Zona pentru cai de comunicatie rutiera – drum colector (Parcela 2)

- P.O.T. maxim 0,00 %
- C.U.T. maxim 0,00

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim P+2E

- H maxim: 15,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române **Nr. 37136/26.01.2024**, care prevede înălțimea maximă a zonelor edificabile de **15 m**, respectiv cota absolută maximă de **141,00 m (126,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15 m înălțimea maximă a zonelor edificabile)**;

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(2) Pe parcela 1, fata de limitele laterale și posterioară de proprietate, amplasarea construcțiilor se va realiza astfel:

a) Regimul de aliniere față de drumul european E671, aflat la est de incinta propusă spre reglementare: clădirile pentru comerț/servicii, depozitare și/sau logistică, birouri administrative, construcții conexe și alte clădiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la minim 35,00 m de la frontul stradal al incintei actuale, respectiv la minim 22 m față de limita de proprietate a Parcele nr. 1 propuse, respectiv la minim 50 m de la limita asfaltică a drumului european E671 (DN69).

b) Față de limita sudică și vestică de proprietate: clădirile pentru comerț/servicii, depozitare și/sau logistică, birouri administrative, construcții conexe și alte clădiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la minim 15,00 m de la limita de proprietate.

c) Față de limita nord-vestică de proprietate (la limita cu CF nr. 361007 Arad): clădirile pentru comerț/servicii, depozitare și/sau logistică, birouri administrative, construcții conexe și alte clădiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la minim 10,00 m de la limita de proprietate.

d) În zona de protecție a liniei electrice aeriene LEA 110 kV (18,5 m față de axul liniei electrice, de o parte și de alta) se interzice amplasarea de construcții, împrejurimi, parcaje, zone de agrement ori depozitarea deșeurilor, a materialelor de construcții sau a oricăror alte obiecte. Distanța minimă de apropiere măsurată pe orizontală între axul LEA 110kV existente și cel mai apropiat element al construcției cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stâlp din zona de apropiere (aprox. 37 m). În această zonă de protecție a LEA 110 kV (lățime 37 m) sunt permise circulații carosabile (traversări ale zonei de protecție) în condițiile impuse prin avizul E-Distributie Banat S.A.

(3) Se permite amplasarea în afara zonei de construibilitate (mai puțin în zona de protecție a LEA 110 kV) a elementelor de publicitate și signalistică, a construcțiilor și amenajărilor tehnico-edilitare și a eventualelor împrejurimi ale incintei propusă spre reglementare.

(4) Este permisă amplasarea mai multor clădiri pe parcelă. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 3,50 m, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor - distanțele de siguranță la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99 și prevederile art. 2.2.3 din P118/99.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. În ceea ce privește suprafața minimă a zonelor verzi, numărul de arbori plantați, suprafața acoperită cu plante perene, suprafața înierbată și arborii plantați în spațiile destinate parcării la nivelul ansamblului, se vor respecta concomitent **H.G.R. 525/1996** și **H.C.L. nr. 572/26.11.2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Pentru fiecare dintre cele două parcele se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața acestora de min. **20%**

Pe parcela 1 - Zona servicii, logistica si depozitare: 12.101 mp.

Pe parcela 2 - Zona pentru cai de comunicatie rutiera – drum colector: 744 mp.

Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:

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

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

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.

Amplasamentul propus spre reglementare este accesibil prin intermediul unui racord existent la proprietate din str. Agronomului aflată la nord. Accesul rutier se realizează prin intersecția avizată de CNAIR S.A. București cu avizul nr.92/6675/11.07.2023 – „Modernizare intersecție DN69 cu str. Agronomului”, în zona DN69 km 44+530 – 44+790 partea stângă, beneficiar CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT s.r.l. PG LUAR s.r.l., initiatorul PUZ și RLU ce face obiectul prezentei documentații a primit acordul beneficiarului intersecției CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT s.r.l. pentru soluțiile propuse prin documentația de urbanism „Dezvoltare zona cu funcțiune prestări servicii/comert, depozitare, logistica”.

Accesul carosabil din str. Agronomului în incinta propusă spre reglementare va avea lățimea de max. 10 m. Se permite realizarea a maxim 2 accese carosabile pe Parcela 1 din drumul colector propus la est de amplasament (Parcela 2). Cele 2 accese carosabile vor avea o lățime de maxim 10 m și se vor putea amplasa oriunde pe lățimea frontului stradal adiacent drumului colector.

Parcări:

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

Necesarul de parcaje va fi asigurat în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 din Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996:

Pentru construcțiile comerciale/servicii vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfasurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfasurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru construcțiile de depozitare/logistica vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfasurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfasurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfasurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la 100 mp.

În incinta reglementată, pe teren privat, vor fi amenajate **230 de locuri de parcare pentru autocamioane** și **50 de locuri de parcare pentru autoturisme**. În cazul în care pe amplasament se propune realizarea unei parări securizate pentru autotrenuri, se estimează un număr de aproximativ **210 de locuri aferente parării securizate**. Pentru zona de service pentru tiruri se estimează un număr de aproximativ **20 locuri de parcare pentru autotrenuri**. Pentru birourile administrative și pentru stația de distribuție de carburanți, se estimează de asemenea un număr de **50 locuri de parcare pentru mașini mici**.

Parcelări:

Se propune realizarea a 2 parcele independente, și anume:

Parcela 1: în suprafața de **60.507 mp**, cu funcțiunea Zona servicii, logistica și depozitare;

Parcela 2: în suprafața de **3.718 mp**, cu funcțiunea Cai de comunicație rutieră – drum colector.

Se permit operațiuni ulterioare de parcelare a **Parcelei nr. 1** cu scopul dezmembrării terenului necesar/rezervat largirii străzii Agronomului, în suprafața de aprox. **495 mp**.

Pe parcela 2 **nu** se vor amplasa construcții.

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.

Prezenta documentație este întocmită în baza **Certificatului de Urbanism nr. 7 din 06.01.2023**, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională.

După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Arhitect Șef
Arh. Emilian - Sorin Ciurariu

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
arh. Virgil Toma