

**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, industriei 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
- procederea 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 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 emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

Proprietarul/dezvoltatorul zonei 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 si 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        | Agenția 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