

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT - ȘEF  
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 54854 / A5 / 16.06.2025

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

**„DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ,  
DEPOZITARE, PRESTĂRI SERVICII SI PLATFORMĂ LOGISTICĂ”**

Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială NORD,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675,  
348676, 348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688,  
348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699- Arad

Proprietari: Sturza Alexandru și Mihaela, S.C. Ataid S.R.L., S.C. Mateca S.R.L., S.C. VDS Flavi  
Spedition S.R.L., S.C. Arbotrans Construct S.R.L., S.C. Havitas S.R.L., S.C. Bana Maya Construct  
S.R.L., S.C. Gabro S.R.L, Dreghici Petrișor-Costel, S.C. Oprea Grande Construction S.R.L., Sebastian  
Liviu-Dan, Radu Angela-Evricea

Dezvoltator: S.C. WESTEND ESTATE S.R.L.

Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietari: Sturza Alexandru și Mihaela, S.C. Ataid S.R.L., S.C. Mateca S.R.L., S.C. VDS Flavi  
Spedition S.R.L., S.C. Arbotrans Construct S.R.L., S.C. Havitas S.R.L., S.C. Bana Maya Construct  
S.R.L., S.C. Gabro S.R.L, Dreghici Petrișor-Costel, S.C. Oprea Grande Construction S.R.L., Sebastian  
Liviu-Dan, Radu Angela-Evricea;
- Dezvoltator: **S.C. WESTEND ESTATE S.R.L.**;
- Proiectant general: **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură RUR, arh.  
**Gheorghe SECULICI**, pr. nr. 531/2022;

#### **Încadrarea în localitate**

Amplasamentul vizat de prezenta documentație de urbanism se află în partea nordică a  
**Intravilanului Municipiului Arad**, în proximitatea **Centurii de Nord** (Str. Ovidiu), și se constituie  
din 27 de parcele de forme și suprafețe diferite.

#### **Situația juridică a terenului**

Parcelele propuse pentru refuncționalizare au suprafața totală de **326.203 mp**, sunt identificate  
prin C.F. Nr. **342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675, 348676, 348677, 348680,**  
**348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688, 348689, 348690, 348691,**  
**348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699 – Arad**, au categoria de folosință de **pășune** în  
**intravilan**, și reprezintă proprietăți private după cum urmează:

- **Sturza Alexandru și Sturza Mihaela** – C.F. Nr. 342301 (10.000 mp), 347549 (3.631 mp),  
348667 (153.939 mp), 348671 (8.348 mp), 348672 (3.638 mp), 348673 (8.933 mp), 348675  
(9.569 mp), 348676 (10.009 mp), 348680 (8.153 mp), 348684 (4.692 mp), 348691 (9.027 mp),  
348693 (2.600 mp), 348695 (2.665 mp), 348699 (27.934 mp) - Arad;

- **S.C. MATECA S.R.L.** – C.F. Nr. 348685 (4.098 mp), 348686 (4.098 mp) – Arad;
- **S.C. VDS FLAVI SPEDITION S.R.L.** – C.F. Nr. 348681 (2.800 mp) – Arad;
- **S.C. ATAID S.R.L.** – C.F. Nr. 348687 (4.176 mp), 348688 (4.728 mp) – Arad, C.F. Nr. 348683 (6.250 mp) - Arad (cu drept de ipotecă **S.C. WESTEND ESTATE S.R.L.**);
- **S.C. ARBOTRANS CONSTRUCT S.R.L.** – C.F. Nr. 348677 (10.009 mp) – Arad
- **S.C. HAVITAS S.R.L.** – C.F. Nr. 348682 (6.000 mp) - Arad;
- **S.C. BANA MAYA CONSTRUCT S.R.L.** – C.F. Nr. 348689 (4.728 mp) - Arad;
- **S.C. GABRO S.R.L.** – C.F. Nr. 348690 (4.728 mp) - Arad;
- **Dreghici Petrișor-Costel** – C.F. Nr. 348694 (2.600 mp) – Arad;
- **S.C. OPREA GRANDE COSTRUZIONI S.R.L.** – C.F. Nr. 348698 (6.250 mp) – Arad.
- **Sebastian Liviu-Dan și Radu Angela-Evricea** – C.F. Nr. 348692 (2.600 mp) – Arad.

### **Situația existentă**

Conform documentației de urbanism **P.U.Z.** și **R.L.U.** aferent - **ZONA INDUSTRIALĂ NORD - MUNICIPIUL ARAD - EXTINDERE**, aprobat prin **H.C.L.M. 58/2005**, amplasamentul este definit ca fiind parte din **Z2**, ocupând subzonele **S2A** respectiv **S2B**.

### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- **La Nord:** terenuri proprietăți private - identificate prin C.F. nr. 348666, 338458, 338558, 338569, 338588, 338605 - Arad; canal colector / desecare identificat prin C.F. nr. 338564 – Arad, drum de exploatare identificat prin C.F. nr. 338550 - Arad;
- **La Sud:** terenuri identificate prin C.F. nr. 348700 - Arad, respectiv C.F. nr. 348696 – Arad și C.F. nr. 348668 – Arad, canal – identificat prin C.F. nr. 338771 - Arad;
- **La Est:** canale identificate prin C.F. nr. 338564 – Arad și C.F. nr. 338771 – Arad, terenuri identificate prin C.F. nr. 348696 - Arad, C.F. nr. 348697 – Arad;
- **La Vest:** terenuri proprietăți private - identificate prin C.F. nr. 338548, 338554, 338574, 347383, 352317, 348678, 348679, 347592 – Arad, drum de exploatare identificat prin C.F. nr. 338579 – Arad, Strada Socrate – CF nr. 347488 - Arad;

### **Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:**

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, PRESTĂRI SERVICII SI PLATFORMĂ LOGISTICĂ” Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială NORD, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675, 348676, 348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688, 348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699 - Arad, se propune reglementare unei zone cu funcțiuni mixte, **industrie nepoluantă, depozitare, logistică, servicii**, măsurând o suprafață totală de **326.203,00 mp**.

- **Funcțiune dominantă:** funcțiuni mixte  
(industrie nepoluantă/depozitare/logistică/comerț/servicii)

### **Unități:**

- **Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8** - ISLSCo – Unități funcționale mixte

### **Subunități:**

- **LSCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare;

- **ImSc** – Industrie mică producție, depozitare, comerț și servicii;
- **ISCo** – Instituții, servicii, comerț și spații administrative;
- **Ted** – Tehnico edilitare;
- **Cc** – Căi de comunicație carosabile pentru mașini;
- **Cci** – Platforme auto și pietonale de incintă;
- **Cp** – Căi de comunicație pietonale sau piste biciclete;
- **P** – Platforme parcaje amenajate la sol;
- **Sp** – Spații verzi plantate;
- **Spa** – Spații verzi de aliniament din domeniul public;
- **Spi** – Spații verzi amenajate la sol în incintă;

**Pentru Z1** -unitate funcțională mixtă: **LSCo + ImSc + ISCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mică producție, depozitare.

#### ***Utilizări permise***

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii
- Construcții cu funcțiuni complementare

#### ***Utilizări permise cu condiții***

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.

#### ***Utilizări interzise***

- Construcții pentru industrie poluantă

**Pentru Z2** -unitate funcțională mixtă: **LSCo+ ImSc+ ISCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mica producție, depozitare.

#### ***Utilizări permise***

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii
- Construcții cu funcțiuni complementare

#### ***Utilizări permise cu condiții***

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.

#### ***Utilizări interzise***

- Construcții pentru industrie poluantă

**Pentru Z3** -unitate funcțională mixtă: **LSCo+ ImSc+ ISCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mica producție, depozitare.

***Utilizări permise***

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii
- Construcții cu funcțiuni complementare

***Utilizări permise cu condiții***

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a canalului colector HCN, cu avizul ANAR

***Utilizări interzise***

- Construcții pentru industrie poluantă
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție LEA (Linie Electrică Aeriana de înaltă tensiune) 18,5m de fiecare parte, conform Ordinului ANRE 239 din 2019.

**Pentru Z4** -unitate funcțională mixtă: **LSCo+ ImSc+ ISCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mica producție, depozitare.

***Utilizări permise***

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii
- Construcții cu funcțiuni complementare

***Utilizări permise cu condiții***

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a canalului colector HCN, cu avizul ANAR

***Utilizări interzise***

- Construcții pentru industrie poluantă
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție LEA (Linie Electrică Aeriana de înaltă tensiune) 18,5m de fiecare parte, conform Ordinului ANRE 239 din 2019.

**Pentru Z5** -unitate funcțională mixtă: **LSCo+ ImSc+ ISCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mica producție, depozitare.

***Utilizări permise***

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii
- Construcții cu funcțiuni complementare

***Utilizări permise cu condiții***

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.

***Utilizări interzise***

- Construcții pentru industrie poluantă
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție LEA (Linie Electrică Aeriană de înaltă tensiune) 18,5m de fiecare parte, conform Ordinului ANRE 239 din 2019.

**Pentru Z6** -unitate funcțională mixtă: **LSCo+ ImSc+ ISCo** — locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mica producție, depozitare.

***Utilizări permise***

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii
- Construcții cu funcțiuni complementare

***Utilizări permise cu condiții***

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a canalului colector HCN, cu avizul ANAR

***Utilizări interzise***

- Construcții pentru industrie poluantă

**Pentru Z7** -unitate funcțională mixtă: **LSCo+ ImSc+ ISCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mica producție, depozitare.

***Utilizări permise***

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare

- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii
- Construcții cu funcțiuni complementare

#### ***Utilizări permise cu condiții***

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a canalului colector HCN, cu avizul ANAR

#### ***Utilizări interzise***

- Construcții pentru industrie poluantă

**Pentru Z8 -unitate funcțională mixtă: LSCo+ ImSc+ ISCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mica producție, depozitare.

#### ***Utilizări permise***

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii
- Construcții cu funcțiuni complementare

#### ***Utilizări permise cu condiții***

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a canalului colector HCN, cu avizul ANAR

#### ***Utilizări interzise***

- Construcții pentru industrie poluantă

- **Interdicții temporare de construire:** nu este cazul.

#### **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 60,00%
- C.U.T. maxim: 2,00

#### **Regimul de înălțime maxim propus:**

- Regim de înălțime maxim D+P+3E+M
- H maxim: 20,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 10183/20.05.2024, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 20,00 m, respectiv

cota absolută maximă de 128,21 m (108,21 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +20,00 m înălțimea maximă construcției).

**Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:**

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

**Se vor respecta următoarele distanțe minime privind amplasarea construcțiilor pe teren:**

**Retragerile minime pentru zona Z1 și Z2 sunt:**

- Față de drum – Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de aliniamentul în zona drumului, a zonei, va fi minim 10,00 m.
- La limita frontală – Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de aliniamentul în zona frontală a parcelei va fi minim 10,00 m.
- La limitele laterale – Retragerile minime obligatorii a limitei de implantare a construcțiilor propusă față de limitele laterale de proprietate vor fi de minim H/2 din înălțimea maximă a clădiei noi amplasate pe parcelă, și în cazul clădirilor adiacente construite în interiorul aceleași parcele, vor fi H/2 din înălțimea clădiei mai înalte.
- La limitele posterioare – Retragerile minime obligatorii a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de limita posterioară va fi de 10,00 m.

**Retragerile minime pentru zona Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8 sunt:**

- Față de drum – Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de aliniamentul în zona drumului, a zonei, va fi minim 10,00 m.
- Față de LEA - Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de linia electrică aeriană va fi de minim 18,5 m de la axul ei, înafara zonei de protecție a acesteia conform ordinului ANRE 239/2019.
- Față de canalul de desecare HCN denumit Canalul Gai - Retragera minimă a limitei de implantare a oricărei amenajări exterioare, fie edilitară, carosabilă sau pietonală va fi de minim 2,5 m înafara zonei de protecție a acestuia conform Ordinului 227/2006. Retragera construcțiilor propuse față de canal va fi de minimum jumătate din înălțimea maximă a clădirii, H/2 față de limita exterioară a zonei de protecție a canalului.
- Față de limite de proprietate învecinate - Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de limite de proprietate învecinate, care nu fac parte din prezenta documentație, va fi de minim H/2 din înălțimea maximă a clădiei noi amplasate pe parcelă, și în cazul clădirilor adiacente construite în interiorul aceleași parcele, vor fi H/2 din înălțimea clădiei mai înalte.
- La limita frontală – Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de aliniamentul în zona frontală a parcelei va fi minim 10,00 m.
- La limitele laterale – Retragerile minime obligatorii a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de limitele laterale de proprietate vor fi de minim H/2 din înălțimea maximă a clădiei noi amplasate pe parcelă, și în cazul clădirilor adiacente construite în interiorul aceleași parcele, vor fi H/2 din înălțimea clădiei mai înalte.
- La limitele posterioare – Retragerile minime obligatorii a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de limita posterioară va fi de 10,00 m.

**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.

**Circulații și accesuri, deservirea rutieră 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.

Accesul în viitoarele incinte, atât cel auto cât și pietonal, se va realiza prin intermediul drumurilor colectoare propuse, care se vor lega cu intersecția în sens giratoriu aflată pe centura Nordică a Municipiului Arad. Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție în situații de urgență și a autovehiculelor pentru colectarea deșeurilor menajere.

Drumurile de exploatare existente se vor moderniza și vor deservi ca drumuri colectoare pentru asigurarea accesurilor pe parcelele propuse. Trama stradală rezultată corespunde planului de dezvoltare a municipiului Arad, propunându-se drumuri care se vor lega cu viitoarele posibile investiții în zonă. Drumurile vor avea o lățime totală de 14 m, cu o lățime a carosabilului de 7 m, cu zone verzi amplasate pe ambele părți cu o lățime de 2 m fiecare, iar trotuarele vor fi de 1,5 m.

Drumurile de incintă vor fi prevăzute cu două benzi pe sens de circulație, având lățimea minimă a carosabilului de 7,00 m pentru autoturisme și minim 9,00 m pentru transport marfă, cu asigurarea accesului în incintă a autospecialelor de intervenție cu lățimea minim 3,80 m, respectiv minim 9,00 m pentru acces transport marfă; și realizarea de alei pietonale.

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.

**Parcări:**

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

Numărul minim de locuri de parcare se va asigura în funcție de destinația construcției, conform Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 187/2024.

Pentru toate funcțiunile, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

### **Parcelări:**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Parcelele rezultate prin dezmembrare vor respecta toate reglementările prezentului regulament local de urbanism.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute via loturilor aferente);
- Asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare ;
- Forme și dimensiuni adecvate :
- Frontul stradal nu va fi mai mic de 20 m;
- Suprafața minimă a parcelei este de 1000 m;
- Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U., în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizatie de construire;

Se permit reparcelări, alipiri ale mai multor parcele, lotizări altele decât cele propuse în planșa de reglementări urbanistice, inclusiv propunerea unor noi trame stradale în interiorul zonelor reglementate, cu respectarea tramelor stradale principale propuse prin certificate de urbanism în baza unei documentații topografice întocmite de persoana fizică autorizată A.N.C.P.I..

În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate, însă acolo unde suprafețele disponibile pe teren au condus la un raport între adâncimea și lățimea parcelei diferit celor prevăzute de actualul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

**Se permite alipirea parcelelor cu scopul de a facilita cumpărarea, dezmembrarea și alipirea terenurilor în funcție de necesitățile investitorilor, cu posibilitatea de a ajunge la suprafețe de teren de 5000 - 20.000 mp. În acest caz, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, respectiv a regulilor de amplasare pe parcelă și a retragerilor minime obligatorii față de vecinătăți (limite laterale, posterioare, aliniament).**

Se vor respecta P.O.T.–ul și C.U.T.–ul stabilite la nivelul de ansamblu și procentul de spațiu verde raportat la suprafața parcelei.

### **Utilități:**

Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiela 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 mixte predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona mixte, 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 zonei mixte, 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. 102 din 06.02.2023, 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. | Organe centrale/teritoriale interesate                      | Număr și dată aviz  | Valabilitate aviz |
|----------|-------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| 1        | Agencia pentru Protecția Mediului Arad                      | 6742/12.04.2024     | -                 |
| 2        | Comisia de Sistematizarea Circulației                       | 26611/Z1/01.04.2025 | -                 |
| 3        | Comisia de eliberare autorizației de acces la drumul public | 77790/Z1/13.09.2024 | -                 |
| 4        | I.P.J. Arad – Serviciul Rutier                              | 161.444/03.10.2024  | 03.10.2025        |
| 5        | I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.             | 1122347/25.02.2025  | -                 |
| 6        | I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.           | 1122346/25.02.2025  | -                 |
| 7        | O.C.P.I. Arad                                               | 1211/2024           | -                 |
| 8        | D.S.P. Județul Arad                                         | 430/09.10.2024      | -                 |
| 9        | Compania de Apă Arad S.A.                                   | 11143/21.06.2023    | -                 |

|    |                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                          |            |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 10 | Autoritatea Aeronautică Civilă Română                                            | 10183/20.05.2024                                                                                                                                                                                                         | 20.05.2025 |
| 11 | Rețele Electrice Romania S.A.                                                    | 24642955/04.03.2025                                                                                                                                                                                                      | 06.02.2026 |
| 12 | Delgaz Grid S.A.                                                                 | 214755869/28.08.2024                                                                                                                                                                                                     | 28.08.2025 |
| 13 | Orange Romania Communications S.A.<br>PROTELCO S.A.-Condiții tehnice și speciale | AFO 339162/12824/<br>11901/04.09.2024                                                                                                                                                                                    | 04.09.2025 |
| 14 | Compania Națională de Administrare a<br>Infrastructurii Rutiere                  | 340/638/11.09.2024                                                                                                                                                                                                       | -          |
| 15 | Transgaz S.A.                                                                    | 83534/07.10.2024                                                                                                                                                                                                         | 07.10.2025 |
| 16 | Transelectrica S.A.                                                              | 8843/06.06.2023                                                                                                                                                                                                          | -          |
| 17 | A.N.I.F.                                                                         | 316/29.12.2023                                                                                                                                                                                                           | 29.12.2025 |
| 18 | Declarații notariale-Încheieri de autentificare                                  | 2321/27.08.2024<br>390/03.04.2024<br>1445/01.04.2024<br>391/03.04.2024<br>753/16.03.2022<br>702/11.03.2022<br>818/02.04.2024<br>800/29.03.2024<br>820/02.04.2024<br>2285/23.08.2024<br>755/16.03.2022<br>3876/20.08.2024 |            |

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.11.2024 s-a emis Avizul Tehnic nr. 19 / 16.06.2025 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 | Șef serviciu | Arh. Ioana Bărbătei |           |      |
| Elaborat  | Consilier    | Arh. Virgil Toma    |           |      |

**VIZA JURIDICĂ**  
**Liliana Pașcalău**