

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism  
Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„ZONĂ INDUSTRIALĂ, DEPOZITARE, LOGISTICĂ,  
SERVICII, COMERȚ ȘI PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ”,  
Municipiul Arad, intravilan,  
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 - Arad  
Proprietar/Dezvoltator: IMOBILIARE ITALIANA S.A.  
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: IMOBILIARE ITALIANA S.A.;

- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 563/2023

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 – Arad

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

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 – Arad, terenul identificat prin C.F. nr. 334320 – Arad este proprietatea privată a IMOBILIARE ITALIANA S.A., terenul identificat prin C.F. nr. 334299 – Arad este proprietatea privată a Municipiului Arad, IMOBILIARE ITALIANA S.A. este concesionarul terenului pe o durată de 25 de ani, conform contract nr. 2 din 12.12.2023, încheiat între Municipiul Arad și IMOBILIARE ITALIANA S.A., măsurând o suprafață totală de 32.418,00 mp.

#### **Situația existentă**

Prin Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ INDUSTRIALĂ, DEPOZITARE, LOGISTICĂ, SERVICII, COMERȚ ȘI PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 – Arad, se propune construirea unei zone industriale, de depozitare, logistică, servicii, comerț și producție nepoluantă, măsurând o suprafață totală de 32.418,00 mp.

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

- la nord – Drumul European E68 – C.F. 333529 – Arad;
- la vest – terenuri, identificate prin C.F.-urile nr. 357841; 334368; 334362; 334361 - Arad;
- la est – teren proprietate privată – teren curți-construcții – Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) „ Reconversie Spații Comerciale în Spații pentru Logistică, Depozitare Și Industrie nepoluantă”, Calea Aurel Vlaicu nr.299/6-299/7, Municipiul Arad, județul Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 316/30 octombrie 2015, cu prelungire prin H.C.L.M. 405/2018;
- la sud – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 334369.

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

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei zone industriale de depozitare, logistică, servicii, comerț și producție nepoluantă.

- **Funcțiune dominantă:**
  - Logistică – industrie nepoluantă, depozitare, logistica, comerț și servicii.
- **Funcțiuni complementare:**
  - Sedii administrative;
  - Construcții pentru circulația auto;
  - Staționări auto și circulație pietonală;
  - Amenajări de spații verzi și de agrement;
  - Recreere și protecție;
  - Dotări tehnico-edilitare pentru funcționarea zonei
  - Alimentație publică
- **Utilizări permise:**
  - Clădiri destinate funcțiunii de industrie nepoluantă; producție; depozitare și logistică; comerț; servicii;
  - Construcții pentru circulația auto; staționări auto și circulație pietonală;
  - Amenajări de spații verzi și de agrement; recreere și protecție;
  - Dotări pentru funcționarea zonei.
- **Utilizări admise cu condiții:**
  - Construcții pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- **Interdicții temporare:**
  - Nu este cazul.
- **Interdicții definitive:**
  - Activități industriale poluante, sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.
  - Funcțiuni de depozitare deșeurilor, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

#### **Zonificare funcțională:**

- **InDSc** – Industrie, depozitare, producție, servicii și comerț;
- **Sp** – Spații verzi și plantate la sol;
- **SP1** – Măsuri compensatorii spații verzi;
- **C** – Căi de comunicație;
- **P** – Parcaje;
- **Te** - Zona tehnico-edilitară

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

- P.O.T. maxim: 60,00%;
- C.U.T. maxim: 1,80.

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

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 18,00 m, respectiv cota absolută maximă de 122,98 m ( 104,98 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 18 m înălțimea maximă a construcțiilor ). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 35529/07.12.2023.

## **Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale terenului identificat prin C.F. nr. 334320 - Arad :**

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 0,00 m;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 2 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 2 metri, dar nu mai puțin de H/2;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 2 metri, dar nu mai puțin de H/2.

### **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 Municipal Arad nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru fiecare funcțiune în parte.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 20 % din suprafața parcelei identificate prin C.F. nr. 334320 – Arad.

### **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, Anexa 5.

- Pentru construcții comerciale- alimentare publica(restaurante):
  - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
- Pentru construcții comerciale și servicii:
  - Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți
  - Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți
  - Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți
  - Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți).
- Pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
  - Activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
  - Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
  - Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

### **Circulații și accese:**

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 se va realiza după cum urmează:

- ieșire din drumul național prin intermediul unei pene de racordare pentru decelerare (pentru sensul de intrare dinspre Nădlac) în lungime de 35.00 și lățime de 4.00 m, racordată la drumul de incintă cu rază circulară de 15.00 m;
- intrare în drumul național prin intermediul unei racordări circulare cu rază de 15.00 m a marginii drumului de acces propus la marginea existentă stângă a drumului național;
- prevederea unei insule triunghiulare de separare a fluxurilor de intrare și ieșire în/dinspre incintă.
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7 (E 68);
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;

Amenajarea penei de decelerare și a racordării la intrarea pe drumul național se va realiza prin lărgire doar pe partea stângă a părții carosabile existente.

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.

#### **Parcelarea:**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executare a construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

La această fază nu se dorește parcelarea incintei studiate, dar aceasta se va putea dezmembra astfel încât fiecare corp/tronson împreună cu dotările aferente și cu cotele comune, să poată intra în proprietatea diverșilor operatori, cu respectarea condițiilor de servitute și parcelare, conform RGU aprobat prin HG 525/1996.

Pentru a fi construibile, terenurile vor putea fi parcelate astfel încât să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate.

**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 investitorilor privați/beneficiarilor.

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.

Investitorul 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.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei industriale de depozitare, logistică, servicii, comerț și producție nepoluantă predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului, 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 industriale de depozitare, logistică, servicii, comerț și producție nepoluantă, 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. 327 din 06.03.2023, 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.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	18050374/20.09.2023	06.03.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	17686/28.09.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214345787/11.08.2023	11.08.2024
4.	Orange Romania Communications S.A.	0005902/6436/6172/ 07.08.2023	07.08.2024
5.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	17077/26.10.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323071/21.08.2023	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323072/21.08.2023	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134359/23.08.2023	23.08.2024
9.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2292/2023	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	35529/07.12.2023	07.12.2024
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	91408/Z1/22.11.2023	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	440/10.08.2023	-
13.	RDS & RCS	121/08.08.2023	06.03.2025
14.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	197/02.10.2023	02.10.2025
15.	Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.	7960/21.08.2023	-
16.	Comisia de Sistematizare a Circulației	42093/Z1/16.06.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 09.01.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 05 /06.02.2024

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbateră și decizie în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef  
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		.02.2024

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău