

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERȚ”,
Extravilan, Municipiul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 364349 – Arad,
Proprietar: Francescu Frederico
Dezvoltator: MARFREDO DUO S.R.L.
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietar: Francescu Frederico
- Dezvoltator: MARFREDO DUO S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 34/2024

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în extravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 364349 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 364349 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui Francescu Frederico, măsurând o suprafață totală de 4.986,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERȚ”, Mun. Arad, extravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 364349 – Arad, se propune reglementarea unei zone de servicii, depozitare și comerț, măsurând o suprafață totală de 4.986,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Drum Județean DJ682, identificat prin C.F. nr. 350519 – Arad;
- **la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 364384 – Arad;
- **la est:** Drum de exploatare, betonat, identificat prin C.F. nr. 364618 - Arad;
- **la sud:** Drum de exploatare, betonat, identificat prin C.F. nr. 364618 - 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, depozitare și comerț.

- **Funcțiunile dominante:**
 - Servicii, depozitare și comerț.
- **Funcțiuni permise:**
 - Platforme carosabile/parcaje;
 - Amenajări tehnico-edilitare;
 - Platformă gospodărească;

- Zone verzi;
- **Funcțiuni interzise:**
 - Activități care generează noxe, deseuri.

Zonificare funcțională:

Funcțiune dominantă:

- **IS** - unitate principală – servicii, depozitare și comerț

Funcțiuni complementare:

- **CC** - căi de comunicație carosabilă
- **P** - platformă parcaje în incintă
- **SP** - spații verzi amenajate
- **TE** - culoar tehnico-edilitar

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,0.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 12,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 124,01 metri (112,01 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **28546/05.12.2024**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita nordică: o retragere de minim 25,50 metri;
- Față de limita sud-estică: o retragere de minim 8 metri;
- Față de limita vestică: o retragere de minim $H/2$, dar nu mai puțin de 3,00 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.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 20% 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 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Se vor realiza minim 25 de locuri de parcare pentru autoturisme, respectiv circa 3-4 locuri pentru autocamioane.

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.

Accesurile la parcelă, atât pietonale cât și auto, se vor realiza din viitorul drum colector, care va fi paralel cu DJ682, dar și din drumul de exploatare, care este poziționat la est față de amplasamentul propus spre reglementare. Accesurile vor avea o lățime de minim 10,00 metri.

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:

Terenul propus spre reglementare nu va suferi acțiuni de parcelare.

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/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 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 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 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, 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. 716 din 10.05.2024, 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.	Rețele Electrice Banat S.A. - Sucursala Arad	24712816/09.09.2024	10.05.2026
2.	Compania de Apă Arad S.A.	23405/12.09.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214776761/10.09.2024	10.09.2025
4.	Agenția Națională pentru Protecția Mediului Arad	18830/31.10.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1923237/19.09.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1923238/19.09.2024	-
7.	M.A.I., Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161502/31.10.2024	31.10.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2387/2024	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	28546/05.12.2024	05.12.2025
10.	M.A.I. – Direcția Generală Logistică	365083/30.09.2024	-
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	4905/Z1/11.02.2025	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	417/12.09.2024	-
13.	M.A.P.N.	DT-14453/17.09.2024	-
14.	S.R.I.	597293/13.09.2024	13.09.2025
15.	Orange România S.A.	AFO584437/13268/12088/06.09.2024	06.09.2025
16.	Ministerul Culturii	214/U/18.09.2024	-
17.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	38907/Z1/12.05.2025	-
18.	Consiliul Județean Arad	14/02.06.2025	10.05.2026
19.	Consiliul Județean Arad, Direcția Tehnică Investiții, Serviciul Administrare Drumuri și Poduri	22.648/10.10.2024	10.05.2026
20.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	192/18.09.2024	-
21.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	88/27.02.2025	-
22.	Studiu Pedologic și Agrochimic	1012/11.11.2024	-
23.	P.M. Arad – Direcția Secretar General – Serviciul Cadastru Extravilan, Fond Funciar	68056/13.08.2025	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 19.06.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 38 / 28.08.2025 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	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		27.08.2025

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău