

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către **S.C. PG LUAR S.R.L.**, cu adresa în jud. Arad, mun. Arad, Str. **Egalității**, nr. **31**, înregistrată cu nr. **40878** din **05.05.2025**, și a completărilor cerute și depuse cu nr. **53799** din **12.06.2025** în conformitate cu prevederile Legii nr. **350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 20 din 23.06.2025

pentru 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,
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: S.C. TARA PLAN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 293/2023

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

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 - comert, 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, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu;

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.

IsSV – subzona spatii verzi amenajate, cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise: zone verzi amenajate de protectie fata de vecinatati, pe latura sudica (in vecinatatea cu canalul de desecare CN2888 cu o latime de min. 5 ml), partial pe latura vestica si pe latura nord-vestica (in vecinatatea cu terenuri cu destinatie de locuinte, cu o latime de min. 8 m), in suprafata de min. 4.045 mp; spatii verzi amenajate de incinta, amplasate oriunde in interiorul incintei.

Utilizari permise cu conditii: dotari tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana; elemente de signalistica publicitara si iluminat de incinta amplasate pe stalpi, alei pietonale si mobilier urban in proportie de 10 % din suprafata alocata zonei verzi amenajate.

Utilizari interzise: orice alte utilizari; este interzisa transformarea spatiilor verzi in locuri de parcare.

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

Utilizari permise: spatii verzi amenajate in cadrul zonei de protectie LEA 110 Kv, circulatii carosabile – traversari ale zonei de protectie;

Utilizari permise cu conditii: circulatii carosabile – traversari ale zonei de protectie, cu respectarea conditiilor impuse de administratorul retelei LEA 110 kV; Dotari tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana in conditiile stabilite de catre administratorul retelei LEA 110 kV.

Utilizari interzise: orice alte utilizari;

TE – dotari tehnico-edilitare, cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise: gospodarie de apa, statie de pompare, statie de reglare masurare gaz, posturi de transformare, alte constructii si instalatii 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 dotarile 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 latime maxima de 10,00 ml si care vor putea fi amplasate oriunde pe latimea frontului stradal; cu respectarea conditiilor impuse de administratorul drumului national DN69.

Utilizari interzise: orice alte utilizari.

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 comunicație rutieră – 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. 9642/11.06.2025, 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:

Amplasarea clădirilor se va realiza în concordanță cu zona de construibilitate reprezentată pe planșa 02 A – Reglementări urbanistice – zonificare.

- Retragerea minimă față de aliniament (limita de nord), Strada Agronomului: clădirile pentru comerț/ servicii, depozitare și/sau logistica, birouri administrative, construcții conexe și alte clădiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la minim 10,00 m de la frontul stradal al incintei.
- Retragerea minimă față de limitele laterale (limitele de vest și est):
 - Regimul de aliniere față de drumul european E671, aflat la vest de incinta propusă spre reglementare: clădirile pentru comerț/ servicii, depozitare și/sau logistica, 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).
 - Față de limita vestică de proprietate: clădirile pentru comerț/ servicii, depozitare și/sau logistica, birouri administrative, construcții conexe și alte clădiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la minim 15,00 m de la limita de proprietate.
 - Față de limita nord-vestică de proprietate (la limita cu CF nr. 361007 Arad): clădirile pentru comerț/ servicii, depozitare și/sau logistica, birouri administrative, construcții conexe și alte clădiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la minim 10,00 m de la limita de proprietate.
- Retragerea minimă față de limitele posterioară (limita de sud):
 - Față de limita sudică de proprietate: clădirile pentru comerț/ servicii, depozitare și/sau logistica, birouri administrative, construcții conexe și alte clădiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la minim 15,00 m de la limita de proprietate.

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, împrejmuiri, parcaje, zone de agrement ori depozitarea deșeurilor, a materialelor de construcții sau a oricărui 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. 37m). 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.

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.

Parcaje:

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 parcuri securizate pentru autotrenuri, se estimează un număr de aproximativ **210 de locuri aferente parcurii 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**.

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.

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 zonă 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.

Parcelarea:

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.

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 emisie 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 cu funcțiuni de servicii, comerț, depozitare și logistică, predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona cu funcțiuni de servicii, comerț, depozitare și logistică, 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 cu funcțiuni de servicii, comerț, depozitare și logistică, 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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.05.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z., fiind valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată).

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **7 din 06.01.2023**, emis de Primarul Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

Șef serviciu,
Arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
Arh. Virgil Toma