

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 74445 /A5/ 18.08.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

"CONSTRUIRE PARCARE AUTOTRENURI, SPĂLĂTORIE AUTO, STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI + SPAȚII CONEXE, IMPREJMUIRE, SIGNALECTICĂ", amplasament DJ 682 Arad - Zădăreni, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială Sud Arad – Zădăreni, Str. Cornelia Bodea, Nr. 9, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 352975 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: S.C. POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L.

Proiectant general: S.C. LINIA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. LINIA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CHIȘBORA Doru, pr. nr. 03/2024.

Încadrarea în localitate

Parcela propusă spre reglementare este situată în partea de sud a U.A.T. Municipiul Arad, în intravilan, conform C.F. nr. 352975 – Arad, în Zona Industrială Sud.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare, în suprafață de 10.000 mp, este identificată prin: -C.F. nr. 352975 – Arad, curți construcții în intravilan, proprietar SOCIETATEA POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L., drept de ipotecă ING BANK N.V. AMSTERDAM, SCURSALA BUCUREȘTI.

Situația existentă

Conform PUG aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad Nr. 588/2023, parcela menționată mai sus, se găsește în U.T.R. nr. 46; În 46 – subzonă spații de depozitare (nepoluante).

Conform H.C.L.M. Arad nr. 59 din 29 martie 2005 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Calea Zădăreni – Arad, parcela este amplasată în Zona Industrială Sud, zona Z1, subzona S1a: prestări servicii, depozitare, industrie nepoluantă, clădiri P-P+3, POT 35%, CUT 1,05.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - **"CONSTRUIRE PARCARE AUTOTRENURI, SPĂLĂTORIE AUTO, STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI + SPAȚII CONEXE, IMPREJMUIRE, SIGNALECTICĂ", amplasament DJ 682 Arad - Zădăreni, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială Sud Arad – Zădăreni, Str. Cornelia Bodea, Nr. 9, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 352975 – Arad, se propune reglementarea unei zone de servicii, măsurând o suprafață de 10.000 mp.**

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord:** pășune în intravilan, în proprietatea Municipiului Arad, identificată prin C.F. nr. 307563 – Arad, D.J. 682 Arad – Zădăreni, domeniu public, identificat prin nr. cad. 13403;
- la Vest:** Strada Cornelia Bodea, domeniul public, teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 330964 - Arad;

-la Sud: PUZ și RLU aprobat prin H.C.L.M. Nr. 448 din 31 august 2022 privind aprobarea documentației de urbanism: Plan Urbanistic de Detaliu: “Construire hală depozitare, spații de serviciu, casă poartă, casă pompe și împrejmuire”, intravilanul municipiului Arad, județul Arad, Str. Cornelia Bodea, nr. 9, imobilul identificat prin extrasul de carte funciară: C.F. nr. 352976 – Arad, St = 10.000,00 mp, beneficiar: S.C. Logistic Arsped Cargo S.R.L.;

-la Est: Strada Stelelor, domeniu public, identificat prin nr. cad 11344, PUD aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr.152 din 23 iulie 2012 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire atelier pentru întreținerea autovehiculelor”, amplasat în Zona Industrială Sud, strada Ogorului, CF nr.307888 Arad, nr. cad. 13690, beneficiar S.C. Cartehnic Center S.R.L., proiect nr.28/2011, elaborat de S.C. Aedificatoria S.R.L. Timișoara, PUZ și RLU aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 212 din 27 iunie 2017 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (PUD): Construire hală, service T.I.R., parcare, birouri, cazare de tranzit, stație de carburanți și împrejmuire (servicii auxiliare transportului), în municipiul Arad, Strada Ogorului, Zona Industrială Sud beneficiar: S.C. Polach Logistics & Transport S.R.L.

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.

Funcțiunea dominantă:

Zonă cu funcțiunea de servicii

Subzone:

IS1 46 – Subzonă servicii – parcare securizată

IS2 46 – Subzonă servicii – stație distribuție carburanți

C – Subzonă carosabil în incintă

P – Subzonă parcuri în incintă

SP – Subzone spații verzi amenajate

Utilizări premise, funcțiuni complementare zonei:

-platforme carosabile, parcaje, platforme pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, cabine poartă signalectică,

Utilizări permise cu condiții:

-servicii complementare funcțiunii dominante de servicii – spălătorie auto, spații conexe aferente stației de distribuție carburanți, spații conexe (birouri) aferente ansamblului complexului de servicii previzionat.

Utilizări interzise:

-este interzisă amplasarea funcțiunilor de producție poluante, locuințe.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 10, 00%;
- C.U.T. maxim: 0,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Corp A – Spălătorie auto: P, cu H max = 7,00 m;
- Corp B – Copertină + pompe distribuție carburanți: P, cu Hmax = 7, 00 m;
- Corp C – Spații conexe aferente stației de distribuție carburanți: P, cu Hmax = 4, 00 m;
- Corp D – Spații conexe aferente complexului – birouri: P+3E, cu H maxim = 14,00 m;
- Corp E – Cabină poartă: P, cu Hmax = 3,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 2685/02.04.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 14,00 m, respectiv cota absolută maximă de 126,60 m (112,60 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +14,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- față de limita nordică: min. 0,60 m;
- față de limita sudică: $H_{\max}/2$, dar nu mai puțin de 0,60 m;
- față de limita vestică: în aliniament;
- față de limita estică: în aliniament.

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.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 15% din suprafața parcelei.

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.

Se propun 47 de locuri de parcare pentru autotrenuri și 10 locuri parcare pentru autoturisme (6 locuri pentru personal și 4 locuri pentru vizitatori).

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 carosabile în incinta studiată se vor realiza din Strada Cornelia Bodea, strada limitrofă laturii vestice a amplasamentului, respectiv din Strada Stelelor, strada limitrofă laturii estice a amplasamentului.

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 normativul tehnic 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 cheltuiela investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

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, predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de servicii, 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, 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. 1282 din 08.08.2024, 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	S.C. Rețele Electrice România S.A.	25801766/27.01.2025	08.08.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	1555/28.01.2025	-
3	Delgaz Grid S.A.	214910216/20.01.2025	19.01.2026
4	Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate	10144/05.06.2025	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122252/28.01.2025	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122251/28.01.2025	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	289783/30.01.2025	30.01.2026
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 2270/2024	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	2685/02.04.2025	02.04.2026
10	Orange Romania Communications SA S.C. PROTELCO S.A.	AFO582526/20231/ 1982 7/24.02.2025	24.02.2026
11	D.S.P. Jud. Arad	44/14.02.2025	-
12	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	9698/Z1/26.02.2025	-
13	A.N. Apele Române – S.G.A. Arad	GRRA1061/25.02.2025	10.04.2025
14	Comisia de Sistematizare a Circulației în Municipiul Arad	57483/Z1/01.07.2025	-
15	M.M.A.P.-Administrația Națională Apele Române A.B.A. Mureș	27/15.04.2025	
16	Acord ING BANK N.V. AMSTERDAM, SCURSALA BUCUREȘTI	WB/NWO/589/12.08.2025	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 26.06.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 33 / 18.08.2025 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	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		

VIZA JURIDICĂ
Liliana
Pașcalău