

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2025

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: „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.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de
aprobare nr. 52581/06.06.2025 și nr. 56853/23.06.2025,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 44873/06.06.2025, elaborat în
conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.
2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la
elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și
completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 56851/23.06.2025 al Arhitectului – Șef al
Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune
aprobarea Planului Urbanistic Zonal, cât și raportul nr. 52579/A5/06.06.2025, privind demararea
procedurii de transparență decizională al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul
Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 20/23.06.2025,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului
Arad,

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din
Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările
ulterioare,

Conform art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind
metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000
al Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului,

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind
transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările
ulterioare,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7)
lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a
Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „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, măsurând o suprafață totală de **64.225,00 mp**, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. - 1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.8.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice - Zonificare
- 2.4. Posibilități de mobilare
- 2.5. Reglementări edilitare
- 2.6. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.7. Ilustrare urbanistică
- 2.8. Studiu de cvartal

Art. 2 Planul Urbanistic Zonal se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului – șef, și cu următoarele date generale:

- 2.1. Proprietar: S.C. LUAR S.R.L.
- 2.2. Dezvoltator: S.C. PG LUAR S.R.L.

2.3. Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 293/2023

2.4. Parcela propusă pentru refuncționalizare, măsoară o suprafață totală de **64.225,00 mp**, este identificată prin **C.F. nr. 361023 – Arad**, are categoriile de folosință de curți construcții, teren arabil, teren neproductiv și drum situat în extravilan, și constituie proprietatea privată a societății **S.C. LUAR S.R.L.**, care acordă **drept de suprafață** pe o perioadă de 10 ani societății **S.C. PG LUAR S.R.L.**

2.5. 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 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.;

2.6. 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;

2.7. 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;

2.8 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 branșamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială;

2.9. 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.

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 44873 / 06.06.2025, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către dezvoltatorul S.C. P.G. LUAR S.R.L., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Şef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament 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 general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
Gheorghe SECULICI, pr. nr. 293/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 40878 din 05.05.2025, de către
S.C. PG LUAR S.R.L. și a completărilor cerute și depuse cu nr. **53799** din **12.06.2025**;

- referatul de aprobare nr. 52581 / 06.06.2025, privind demararea procedurii de transparență
decizională;

- raportul nr. 52579 / A5 / 06.06.2025, privind demararea procedurii de transparență decizională
al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente;

- raportul de specialitate nr. 56851 /A5/ 23.06.2025 întocmit de către Serviciul Dezvoltare
Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea
Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 44873 /A5/ 06.06.2025, conform Ord. MDRT
nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul
Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 20 / 23.06.2025 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite
condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 7 din 06.01.2023, se înaintează spre analiză
Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare, măsoară o suprafață totală de **64.225,00 mp**, este
identificată prin **C.F. nr. 361023 – Arad**, are categoriile de folosință de curți construcții, teren arabil,
teren neproductiv și drum situat în extravilan, și constituie proprietatea privată a societății **S.C.**
LUAR S.R.L., care acordă **drept de suprafață** pe o perioadă de 10 ani societății **S.C. PG LUAR**
S.R.L..

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

„DEZVOLTARE ZONĂ CU FUNCȚIUNE PRESTĂRI SERVICII/COMERȚ, DEPOZITARE, LOGISTICĂ”, Extravilan Municipiul Arad, Adiacent DN69 Timișoara – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - **„DEZVOLTARE ZONĂ CU FUNCȚIUNE PRESTĂRI SERVICII/COMERȚ, DEPOZITARE, LOGISTICĂ”, Extravilan Municipiul Arad, Adiacent DN69 Timișoara – Arad, km 44+650 – 44+790 Stânga, pe parcela identificată prin C.F. nr. 361023 – Arad, măsurând o suprafață totală de 64.225,00 mp, se propune reglementarea unei zone de servicii/comerț, depozitare și logistică.**

Principalii indicatori urbanistici sunt:

ISco – Zona servicii, logistica si depozitare (Parcela 1)

- P.O.T. maxim 50,00 %
- C.U.T. maxim 1,50

Cdrcol – Zona pentru cai de comunicare rutiera – 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)**;

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - **„DEZVOLTARE ZONĂ CU FUNCȚIUNE PRESTĂRI SERVICII/COMERȚ, DEPOZITARE, LOGISTICĂ”, Extravilan Municipiul Arad, Adiacent DN69 Timișoara – Arad, km 44+650 – 44+790 Stânga, pe parcela identificată prin C.F. nr. 361023 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.**

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Verif. VT/IB

Cod: PMA-S4-01

REFERAT DE APROBARE

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament 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 general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 293/2023

Parcela propusă pentru refuncționalizare, măsoară o suprafață totală de **64.225,00 mp**, este identificată prin **C.F. nr. 361023 – Arad**, are categoriile de folosință de curți construcții, teren arabil, teren neproductiv și drum situat în extravilan, și constituie proprietatea privată a societății **S.C. LUAR S.R.L.**, care acordă **drept de superficie** pe o perioadă de 10 ani societății **S.C. PG LUAR S.R.L.**.

Documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 7 din 06 ianuarie 2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000 și a 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.

Având în vedere cele de mai sus, se aprobă demararea procedurii de transparență decizională.

După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

p.PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 56851 /A5/ 23.06.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„DEZVOLTARE 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 general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 293/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare se află în sudul Municipiului Arad, tangentă la drumul european E671 / DN69 Arad-Timișoara, în partea de sud a Străzii Agronomului.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare, măsoară o suprafață totală de **64.225,00 mp**, este identificată prin **C.F. nr. 361023 – Arad**, are categoriile de folosință de curți construcții, teren arabil, teren neproductiv și drum situat în extravilan, și constituie proprietatea privată a societății **S.C. LUAR S.R.L.**, care acordă **drept de suprafață** pe o perioadă de 10 ani societății **S.C. PG LUAR S.R.L.**.

Situația existentă

Amplasamentul propus spre reglementare nu este inclus în **PUG Arad** aprobat, cu valabilitatea prelungită prin **HCLM Arad Nr. 588/2023**, însă, conform Soluției preliminare a **PUG Arad – Elaborarea formei preliminare a documentației de urbanism – Etapa VI**, se încadrează în „**Zone pentru activități economice terțiare propuse**” și este propus a fi introdus în intravilanul municipiului Arad.

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „**DEZVOLTARE ZONĂ CU FUNCȚIUNE PRESTĂRI SERVICII/COMERT, DEPOZITARE, LOGISTICĂ**”, Extravilan Municipiul Arad, Adiacent **DN69 Timișoara – Arad**, km 44+530 – 44+790 Stânga, pe parcela identificată prin **C.F. nr. 361023 – Arad**, măsurând o suprafață totală de **64.225,00 mp**, se propune reglementarea unei zone de servicii/comert, depozitare și logistică.

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 in vederea incadrarii in 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 rețelei 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 si depozitare (Parcela 1)

- P.O.T. maxim 50,00 %
- C.U.T. maxim 1,50

Cdrcol – Zona pentru cai de comunicatie rutiera – 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 cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de construibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Reglementari urbanistice – zonificare.

- Retragerea minima fata de aliniament (limita de nord), Strada Agronomului: cladirile pentru comert/ servicii, depozitare si/sau logistica, birouri administrative, constructii conexe si alte cladiri cu functiuni admise pot fi amplasate la minim 10,00 m de la frontul stradal al incintei.
- Retragerea minima fata de limitele laterale (limitele de vest si est):
 - Regimul de aliniere fata de drumul european E671, aflat la vest de incinta propusa spre reglementare: cladirile pentru comert/ servicii, depozitare si/sau logistica, birouri administrative, constructii conexe si alte cladiri cu functiuni admise pot fi amplasate la

minim 35,00 m de la frontul stradal al incintei actuale, respectiv la minim 22 m fata de limita de proprietate a Parcele nr. 1 propuse, respectiv la minim 50 m de la limita asfaltica a drumului european E671 (DN69).

- Fata de limita vistica de proprietate: cladirile pentru comert/ servicii, depozitare si/sau logistica, birouri administrative, constructii conexe si alte cladiri cu functiuni admise pot fi amplasate la minim 15,00 m de la limita de proprietate.
- Fata de limita nord-vestica de proprietate (la limita cu CF nr. 361007 Arad): cladirile pentru comert/ servicii, depozitare si/sau logistica, birouri administrative, constructii conexe si alte cladiri cu functiuni admise pot fi amplasate la minim 10,00 m de la limita de proprietate.
- Retragerea minima fata de limitele posterioara (limita de sud):
 - Fata de limita sudica de proprietate: cladirile pentru comert/ servicii, depozitare si/sau logistica, birouri administrative, constructii conexe si alte cladiri cu functiuni admise pot fi amplasate la minim 15,00 m de la limita de proprietate.

In zona de protectie a liniei electrice aeriene LEA 110 kV (18,5 m fata de axul liniei electrice, de o parte si de alta) se interzice amplasarea de constructii, imprejmuiiri, parcaje, zone de agrement ori depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte. Distanța minima de apropiere masurata pe orizontala intre axul LEA 110kV existente si cel mai apropiat element al constructiei cu pericol de incendiu, va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere (aprox. 37m). In aceasta zona de protectie a LEA 110 kV (latime 37 m) sunt permise circulatii carosabile (traversari ale zonei de protectie) in conditiile 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 parcurii 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 in interiorul limitei de proprietate si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 din Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996:

Pentru constructiile comerciale/servicii vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru constructiile de depozitare/logistica vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata 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** si **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 realizeaza prin intersectia avizata de CNAIR S.A. Bucuresti cu avizul nr.92/6675/11.07.2023 – „Modernizare intersectie DN69 cu str.

Agronomului”, in zona DN69 km 44+530 – 44+790 partea stanga, beneficiar CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT s.r.l.. PG LUAR s.r.l., initiatorul PUZ si RLU ce face obiectul prezentei documentatii a primit acordul beneficiarului intersectiei CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT s.r.l pentru solutiile propuse prin documentatia de urbanism „Dezvoltare zona cu functiune prestari servicii/comert, depozitare, logistica”.

Accesul carosabil din str. Agronomului in incinta propusa spre reglementare va avea latimea 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 latime de maxim 10 ml si se vor putea amplasa oriunde pe latimea frontului stradal adiacent drumului colector.

Parcelarea:

Se propune realizarea a 2 parcele independente, si anume:

Parcela 1: in suprafata de **60.507 mp**, cu functiunea Zona servicii, logistica si depozitare;

Parcela 2: in suprafata de **3.718 mp**, cu functiunea Cai de comunicatie rutiera – drum colector.

Se permit operatiuni ulterioare de parcelare a **Parcelii nr. 1** cu scopul dezmembrarii terenului necesar/rezervat largirii strazii Agronomului, in suprafata de aprox. **495 mp**.

Pe parcela 2 **nu** se vor amplasa constructii.

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 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 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza **Certificatului de Urbanism nr. 7 din 06.01.2023**, 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	10325/13.06.2024	-
2	Comisia de eliberare a autorizatiei de acces la drum public	5528/Z1/30.01.2024	-
3	Comisia de Sistematizarea Circulației	95237/Z1/18.11.2024	-
4	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	289.839/21.03.2025	21.03.2026
5	I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323 638/15.12.2023	-

6	I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322 639/15.12.2023	-
7	O.C.P.I. Arad	P.V. 2970/2023	-
8	Directia Patrimoniu, Direcția Secretar General	13.964/01.04.2025	
9	D.S.P. Județul Arad	09/16.01.2024	-
10	Compania de Apă Arad S.A.	534/14.02.2024	-
11	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	9642/11.06.2025	11.06.2026
12	E-Distribuție Banat S.A.	18046656/10.10.2023	06.01.2026
13	Transelectrica	502/12.01.2024	-
14	Delgaz Grid S.A.	214970686/25.03.2025	24.03.2026
15	Orange Romania S.A. PROTELCO S.A. - Condiții tehnice	AFO 699109/23379/21514/04.04.2025	04.04.2026
16	Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere	340/726/29.10.2024	-
17	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	437/09.08.2024	-
18	M.A.I. - Direcția Generală Logistică	350830/01.03.2024	-
19	Apele Române	29/21.05.2024	21.05.2026
20	A.N.I.F.	299/21.12.2023	21.12.2025
21	O.U.A.I. Arad Fântânele	01/01.04.2024	-
22	Dir. Jud. pt. Cultura Arad, Ministerul Culturii	7/U/16.01.2024	-
23	S.R.I.	261464/14.04.2025	14.04.2026
24	M.A.p.N. - Statul Major al Apărării Naționale	DT-1749/19.02.2024	-
25	Consiliul Județean Arad, Arhitect Șef Adresa CJ	07/30.04.2025 13562/10.06.2025	06.01.2026 -

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **13.05.2025**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 20/23.06.2025, 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 52579/A5/06.06.2025

RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament 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 general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 293/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare se află în sudul Municipiului Arad, tangentă la drumul european E671 / DN69 Arad-Timișoara, în partea de sud a Străzii Agronomului.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare, măsoară o suprafață totală de **64.225,00 mp**, este identificată prin **C.F. nr. 361023 – Arad**, are categoriile de folosință de curți construcții, teren arabil, teren neproductiv și drum situat în extravilan, și constituie proprietatea privată a societății **S.C. LUAR S.R.L.**, care acordă **drept de superficie** pe o perioadă de 10 ani societății **S.C. PG LUAR S.R.L.**.

Situația existentă

Amplasamentul propus spre reglementare nu este inclus în **PUG Arad** aprobat, cu valabilitatea prelungită prin **HCLM Arad Nr. 588/2023**, însă, conform Solutiei preliminare a **PUG Arad – Elaborarea formei preliminare a documentatiei de urbanism – Etapa VI**, se încadrează în „**Zone pentru activitati economice terțiare propuse**” și este propus a fi introdus în intravilanul municipiului Arad.

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 - comerț, 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

electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu, spații verzi amenajate de incintă;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri; amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori.

Utilizări interzise: nu e cazul.

IsC-rez – subzona cai de comunicație – zona rezervată largirii străzii Agronomului, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: parte carosabilă, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, branșamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spații verzi de aliniament, locuri de parcare publice, accese auto și pietonale pe proprietate, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri; amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori.

Utilizări interzise: nu e cazul.

IsSV – subzona spații verzi amenajate, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: zone verzi amenajate de protecție față de vecinătăți, pe latura sudică (în vecinătatea cu canalul de desecare CN2888 cu o lățime de min. 5 m), parțial pe latura vestică și pe latura nord-vestică (în vecinătatea cu terenuri cu destinație de locuințe, cu o lățime de min. 8 m), în suprafața de min. 4.045 mp; spații verzi amenajate de incintă, amplasate oriunde în interiorul incintei.

Utilizări permise cu condiții: dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stalpi, alei pietonale și mobilier urban în proporție de 10 % din suprafața alocată zonei verzi amenajate.

Utilizări interzise: orice alte utilizări; este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

Is-ZPe – subzona aferentă zonei de protecție LEA 110 kV, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: spații verzi amenajate în cadrul zonei de protecție LEA 110 Kv, circulații carosabile – traversări ale zonei de protecție;

Utilizări permise cu condiții: circulații carosabile – traversări ale zonei de protecție, cu respectarea condițiilor impuse de administratorul rețelei LEA 110 kV; Dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană în condițiile stabilite de către administratorul rețelei LEA 110 kV.

Utilizări interzise: orice alte utilizări;

TE – dotări tehnico-edilitare, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: gospodărie de apă, stație de pompare, stație de reglare măsurare gaz, posturi de transformare, alte construcții și instalații tehnico-edilitare aferente zonei;

Utilizări permise cu condiții: nu este cazul;

Utilizări interzise: nu e cazul.

Cdrcol – Zona pentru cai de comunicație rutieră – drum colector (Parcela 2):

Utilizări permise: drum colector cu dotările 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, branșamente, 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 si depozitare (Parcela 1)

- P.O.T. maxim 50,00 %
- C.U.T. maxim 1,50

Cdrcol – Zona pentru cai de comunicatie rutiera – 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. 37136/26.01.2024**, 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:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(2) Pe parcela 1, fata de limitele laterale și posterioară de proprietate, amplasarea construcțiilor se va realiza astfel:

a) Regimul de aliniere față de drumul european E671, aflat la est de incinta propusă spre reglementare: clădirile pentru comerț/servicii, depozitare și/sau logistică, 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).

b) Față de limita sudică și vestică de proprietate: clădirile pentru comerț/servicii, depozitare și/sau logistică, birouri administrative, construcții conexe și alte clădiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la minim 15,00 m de la limita de proprietate.

c) Față de limita nord-vestică de proprietate (la limita cu CF nr. 361007 Arad): clădirile pentru comerț/servicii, depozitare și/sau logistică, birouri administrative, construcții conexe și alte clădiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la minim 10,00 m de la limita de proprietate.

d) 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 oricăror 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. 37 m). 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.

(3) Se permite amplasarea în afara zonei de construibilitate (mai puțin în zona de protecție a LEA 110 kV) a elementelor de publicitate și signalistică, a construcțiilor și amenajărilor tehnico-edilitare și a eventualelor împrejmuiri ale incintei propusă spre reglementare.

(4) Este permisă amplasarea mai multor clădiri pe parcelă. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de minim 3,50 m, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranță la foc a construcțiilor - distanțele de siguranță la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99 și prevederile art. 2.2.3 din P118/99.

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 parcurii 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.

Circulații și accese, deservirea rutiera 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.

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 zona 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.

Parcări:

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 constructiile comerciale/servicii vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp
- un loc de parcare la 40 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru constructiile de depozitare/logistica vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata 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** si **50 de locuri de parcare pentru autoturisme**. În cazul în care pe amplasament se propune realizarea unei parcări securizate pentru autotrenuri, se estimează un număr de aproximativ **210 de locuri aferente parcării 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**.

Parcelări:

Se propune realizarea a 2 parcele independente, si anume:

Parcela 1: in suprafata de **60.507 mp**, cu functiunea Zona servicii, logistica si depozitare;

Parcela 2: in suprafata de **3.718 mp**, cu functiunea Cai de comunicatie rutiera – drum colector.

Se permit operatiuni ulterioare de parcelare a **Parcelei nr. 1** cu scopul dezmembrarii terenului necesar/rezervat largirii strazii Agronomului, in suprafata de aprox. **495 mp**.

Pe parcela 2 **nu** se vor amplasa constructii.

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.

Prezenta documentație este întocmită în baza **Certificatului de Urbanism nr. 7 din 06.01.2023**, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională.

După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Arhitect Șef

Arh. Emilian - Sorin Ciurariu

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
arh. Virgil Toma

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. **Egalităţii**, nr. **31**, înregistrată cu nr. **40878** din **05.05.2025**, şi a completărilor cerute şi depuse cu nr. **53799** din **12.06.2025** în conformitate cu prevederile Legii nr. **350/2001** privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 20 din 23.06.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
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 – subzona pentru constructii cu destinatia servicii, logistica si depozitare si amenajari aferente cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise: constructii pentru servicii - comerț, 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

electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu, spații verzi amenajate de incintă;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri; amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori.

Utilizări interzise: nu e cazul.

IsC-rez – subzona cai de comunicație – zona rezervată largirii străzii Agronomului, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: parte carosabilă, 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, spații verzi de aliniament, locuri de parcare publice, accese auto și pietonale pe proprietate, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri; amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori.

Utilizări interzise: nu e cazul.

IsSV – subzona spații verzi amenajate, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: zone verzi amenajate de protecție față de vecinătăți, pe latura sudică (în vecinătatea cu canalul de desecare CN2888 cu o lățime de min. 5 m), parțial pe latura vestică și pe latura nord-vestică (în vecinătatea cu terenuri cu destinație de locuințe, cu o lățime de min. 8 m), în suprafața de min. 4.045 mp; spații verzi amenajate de incintă, amplasate oriunde în interiorul incintei.

Utilizări permise cu condiții: dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stalpi, alei pietonale și mobilier urban în proporție de 10 % din suprafața alocată zonei verzi amenajate.

Utilizări interzise: orice alte utilizări; este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

Is-ZPe – subzona aferentă zonei de protecție LEA 110 kV, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: spații verzi amenajate în cadrul zonei de protecție LEA 110 kV, circulații carosabile – traversări ale zonei de protecție;

Utilizări permise cu condiții: circulații carosabile – traversări ale zonei de protecție, cu respectarea condițiilor impuse de administratorul rețelei LEA 110 kV; Dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană în condițiile stabilite de către administratorul rețelei LEA 110 kV.

Utilizări interzise: orice alte utilizări;

TE – dotări tehnico-edilitare, cu următoarele utilizări:

Utilizări permise: gospodărie de apă, stație de pompare, stație de reglare măsurare gaz, posturi de transformare, alte construcții și instalații tehnico-edilitare aferente zonei;

Utilizări permise cu condiții: nu este cazul;

Utilizări interzise: nu e cazul.

Cdrcol – Zona pentru cai de comunicație rutieră – 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 si depozitare (Parcela 1)

- P.O.T. maxim 50,00 %
- C.U.T. maxim 1,50

Cdrcol – Zona pentru cai de comunicatie rutiera – 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 cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de constructibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Reglementari urbanistice – zonificare.

- Retragerea minima fata de aliniament (limita de nord), Strada Agronomului: cladirile pentru comert/ servicii, depozitare si/sau logistica, birouri administrative, constructii conexe si alte cladiri cu functiuni admise pot fi amplasate la minim 10,00 m de la frontul stradal al incintei.
- Retragerea minima fata de limitele laterale (limitele de vest si est):
 - Regimul de aliniere fata de drumul european E671, aflat la vest de incinta propusa spre reglementare: cladirile pentru comert/ servicii, depozitare si/sau logistica, birouri administrative, constructii conexe si alte cladiri cu functiuni admise pot fi amplasate la minim 35,00 m de la frontul stradal al incintei actuale, respectiv la minim 22 m fata de limita de proprietate a Parcele nr. 1 propuse, respectiv la minim 50 m de la limita asfaltica a drumului european E671 (DN69).
 - Fata de limita vestica de proprietate: cladirile pentru comert/ servicii, depozitare si/sau logistica, birouri administrative, constructii conexe si alte cladiri cu functiuni admise pot fi amplasate la minim 15,00 m de la limita de proprietate.
 - Fata de limita nord-vestica de proprietate (la limita cu CF nr. 361007 Arad): cladirile pentru comert/ servicii, depozitare si/sau logistica, birouri administrative, constructii conexe si alte cladiri cu functiuni admise pot fi amplasate la minim 10,00 m de la limita de proprietate.
- Retragerea minima fata de limitele posterioara (limita de sud):

- Fata de limita sudica de proprietate: cladirile pentru comert/ servicii, depozitare si/sau logistica, birouri administrative, constructii conexe si alte cladiri cu functiuni 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 fata de axul liniei electrice, de o parte si de alta) se interzice amplasarea de constructii, imprejmuiiri, parcaje, zone de agrement ori depozitarea deseurilor, a materialelor de constructii sau a oricaror alte obiecte. Distanța minimă de apropiere măsurată pe orizontala 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 (latime 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 comunicare 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 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 desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp
- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată 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 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 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 parcări securizate pentru autotrenuri, se estimează un număr de aproximativ **210 de locuri aferente parcării 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 zona 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 **Parcele 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 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 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 cu funcțiuni de servicii, comerț, depozitare și logistică, predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul 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

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.44873/A5/ 23.06.2025 _____

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Dezvoltare zona cu funcțiunea prestări servicii/comerț, depozitare, logistica

Proprietar/dezvoltator: SC PG LUAR SRL
Amplasament - extravilan municipiul Arad, CF 361023 Arad
Proiectant general – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Gh.Seculici, proiect nr.293/2023
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 40396/10.05.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **09.06.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **09.06.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **09.06.2023-18.06.2023** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.89649/02.11.2023, a completărilor depuse cu numerele 99098/06.12.2023, 321/03.01.2024, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 17.01.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 17.01.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 17.01.2024-31.01.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din identificate cu CF 311942, CF 361011, CF 361006, CF 361022, SOCIETATEA AGRICOLA ALPAR SRL, CTE COMAIR MENTENANTA SRL, SC FGG IMMOBILIEN SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

Prin adresa înregistrată cu nr.7448/31.01.2024 proprietarii imobilului identificat cu CF 361022, ne transmit următoarele:

”....propunem ca accesul camioanelor de mare tonaj să nu se facă din str. Agronomului;

-solicităm o perdea forestieră pentru asigurarea poluării fonice între parcul logistic și locuințele din str. Agronomului.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației, în vederea formulării unui răspuns, la data de 02.02.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.9460/06.02.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

” Prin prezenta, pentru lucrarea de urbanism P.U.Z. si R.L.U. “DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNE PRESTARI SERVICII/COMERT, DEPOZITARE, LOGISTICA” beneficiar PG LUAR s.r.l. va transmitem punctual raspuns la adresa „contestatie colectiva a locatarilor si proprietarilor din str. Agronomului, loc. Arad” :

- „, prin aceasta instiintare propunem ca accesul camioanelor de mare tonaj sa nu se faca din str. Agronomului”.

Modalitatea de acces a incintei private va fi stabilita de catre administratorii drumurilor publice cu care ne invecinam, respectiv Compania Nationala de Administrare a Infrastructurii Rutiere C.N.A.I.R. si Primaria Municipiului Arad. Solutiile tehnice aprobate de catre administratorii drumurilor publice vor fi cele ce vor fi preluate de catre proiectantul General in elaborarea solutiei finale a proiectului de urbanism. Propunerea preliminara de la acest moment, cu acces din strada Agronomului, strada care se afla pe latura estica a proprietatii private, este o solutie care se bazeaza pe situatia zonei care este in dezvoltare, inclusiv s-a tinut cont de faptul ca intersectia existenta urmeaza a fi modernizata, conform unei alte lucrari de urbanism aprobata pe terenuri din zona in

anul 2014. In plus, din punct de vedere administrativ, locatia respectiva va face parte din intravilanul municipiului Arad, cu strada in fata sa, iar in urma aprobarii lucrarii de urbanism se va atribui si numar administrativ incintei.

- „solicitam o perdea forestiera pentru asigurarea poluarii fonice intre parcul logistic si locuitorii str. Agronomului „

Consideram ca va referiti la diminuarea poluarii fonice si nu la asigurarea poluarii fonice. Conform prevederilor proiect de urbanism in curs de elaborare P.U.G. ul mun.Arad, in aceasta zona se propune urbanizare ca si functiune „Zona pentru nuclee de servicii, activitati economice si birouri propusa”. Aceasta functiune este identica cu functiunea propusa prin proiectul de urbanism al carui beneficiar este s.c. PG LUAR s.r.l. In aceste conditii, nu sint necesare/impuse lucrari de realizare perdele forestiere. In intravilanul municipiului Arad exista foarte multe zone cu acest tip de activitate si toate functioneaza fara perdele forestiere, care intr-un municipiu resedinta de judet ar fi improprii si inadecvate. Actualmente proprietatea in curs de reglementare are pe laturile dinspre zonele invecinate (cu exceptia aceleia spre drum european E 671) diguri de pamint cu inaltime de minim 2,00 m, o amenajare in plus fata de incintele de acest tip.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 09.02.2024.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		