

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 106927/A5/19.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI SERVICII”,

amplasament Extravilanul Municipiului Arad, DJ 682, Județul Arad,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364374, 364375 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: HODREA EMIL

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

- Proprietar/Dezvoltator: HODREA EMIL;
- Proiectant general: S.C. GEOMETRICA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. DINULESCU Nicoleta, pr. nr. 68/2023.

Încadrarea în localitate

Parcelele propuse spre reglementare sunt situate în partea de sud a U.A.T. Municipiul Arad, în extravilan, conform C.F. nr. 364374, 364375 – Arad, la vest de Zona Industrială Sud, cu acces din DJ 682 Arad - Zădăreni.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare, în suprafață totală de 49.213 mp, sunt identificate prin:

-C.F. nr. 364374 – Arad, în suprafață de 24.831 mp, arabil în extravilan, proprietar HODREA EMIL;

-C.F. nr. 364375 – Arad, în suprafață de 24.382 mp, arabil în extravilan, proprietar HODREA EMIL;

Situația existentă

Conform PUG aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad Nr. 588/2023, parcelele menționate mai sus, sunt nereglementate din punct de vedere urbanistic.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE ȘI SERVICII”, amplasament Extravilanul Municipiului Arad, DJ 682, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364374, 364375 – Arad, se propune reglementarea unei zone de industrie nepoluantă, depozitare și servicii, măsurând o suprafață totală de 49.213 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

-**la Nord:** Drumul Județean DJ 682 Arad – Zădăreni, domeniu public, identificat prin C.F. nr. 350519 - Arad;

-**la Vest:** Teren proprietate privată, identificat prin 364342 – Arad – arabil – teren viran;

-**la Est:** Teren proprietate privată, identificat prin 364336 – Arad – arabil – teren viran;

-**la Sud:** Cale ferată Arad - Periam, identificată prin C.F. nr. 340746 – Arad.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone de industrie nepoluantă, depozitare și servicii.

Funcțiunea dominantă:

Zonă industrie nepoluantă, depozitare și servicii.

Funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii, birouri, spații verzi amenajate, dotări tehnico – edilitare, căi de comunicație, platforme betonate.

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE:

Zsd – Zonă servicii și depozitare

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ:

ZF08 - Zonă mixtă (ZF10+ZF12)

ZF10 - Zonă comerț și servicii

ZF12 - Zonă unități industriale și de depozitare

ZF06 - Căi de comunicație și transporturi (platforme betonate, parcaje, drum de incintă, circulații pietonale)

ZF05 – Echipare tehnico-edilitara

ZF14 - Zona spații verzi, sport si agrement

Utilizări permise cu autorizare directă:

-clădiri cu destinația de prestări servicii, spatii comerciale, birouri, hale depozitare, hale industriale (industrie nepoluantă), cabină poartă, echipare edilitară, parcaje, platforme, zone verzi

Utilizări permise cu condiții:

-activități permise cu condiția elaborării PUZ:

- construcții financiar bancare
- construcții culturale
- construcții de învățământ
- construcții de sănătate
- construcții sportive
- construcții de turism
- construcții administrative
- construcții și amenajări de agrement

Utilizări interzise: orice activități supuse evaluării impactului asupra mediului conform HG 445/2009:

- extracția cărbunelui
- extracția petrolului brut și a gazelor naturale
- extracția minereurilor metalifere
- extracția pietrei, pietrișului, nisipului și argilei
- extracția turbei
- extracția sării
- extracția mineralelor pentru industria chimică
- extracția și prelucrarea azbestului
- rafinării de țiței
- instalații pentru producerea fontei, oțelului și cenușii pentru turnătorii
- termocentrale și centrale nucleare
- instalații pentru reprocessarea combustibilului nuclear iradiant
- prelucrarea metalelor brute feroase și neferoase
- instalații pentru produse din azbociment
- producerea substanțelor chimice organice și anorganice de bază

- producerea îngrășămintelor pe baza de fosfor, azot sau potasiu
- obținerea produselor farmaceutice de bază
- producerea explozibililor
- depozitarea de deșeuri sau instalații pentru eliminarea deșeurilor
- producerea celulozei din cherestea sau alte materiale similare
- producerea hârtiei și cartonului
- instalații pentru depozitarea petrolului, produselor petrochimice sau chimice

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 45, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

- P+2E, Hmaxim = 20 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 30165/17.02.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 20,00 m, respectiv cota absolută maximă de 132,45 m (112,45 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +20,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Construcțiile noi propuse se vor amplasa retras față de DJ 682 cu minim 20,00 m de la limita de proprietate;
- Retragerile construcțiilor față de limitele laterale vor fi minim 4,00 m;
- Construcțiile se vor amplasa la minim 31,00 m față de axul liniei de cale ferată CFR;
- Distanța minimă între două construcții amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mica de 3,00 m.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă sunt amplasate în interiorul zonei edificabile stabilite și respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și celor prevăzute în documentație.

Lot 1

- 50,00 m – 56,00 m față de limita de proprietate nordică (DJ 682)
- 4,00 m față de limita de proprietate estică
- 4,00 m față de limita de proprietate vestică (front stradal)
- 4,00 m față de limita de proprietate sudică (front stradal)

Lot 2

- 4,00 m față de limita de proprietate nordică
- 4,00 m față de limita de proprietate estică
- 4,00 m față de limita de proprietate vestică (front stradal)
- 4,00 m față de limita de proprietate sudică

Lot 3

- 4,00 m față de limita de proprietate nordică
- 4,00 m față de limita de proprietate estică
- 4,00 m față de limita de proprietate vestică (front stradal)
- 4,00 m față de limita de proprietate sudică

Lot 4

- 4,00 m față de limita de proprietate nordică
- 4,00 m față de limita de proprietate estică
- 4,00 m față de limita de proprietate vestică (front stradal)
- 25,00 m față de limita de proprietate sudică (linia de cale ferată CFR)

Lot 5

- 4,00 m față de limita de proprietate nordică
- 4,00 m față de limita de proprietate estică (front stradal)
- 4,00 m față de limita de proprietate vestică
- 25,00 m față de limita de proprietate sudică (linia de cale ferată CFR)

Lot 6

- 4,00 m față de limita de proprietate nordică
- 4,00 m față de limita de proprietate estică (front stradal)
- 4,00 m față de limita de proprietate vestică
- 4,00 m față de limita de proprietate sudică

Lot 7

- 4,00 m față de limita de proprietate nordică
- 4,00 m față de limita de proprietate estică (front stradal)
- 4,00 m față de limita de proprietate vestică
- 4,00 m față de limita de proprietate sudică

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.

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 20% din suprafața lotului.

Zona verde amenajată în interiorul incintei va fi plantată cu gazon decorativ.

Spațiile verzi vor fi realizate cât mai compact.

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.

Parcarea și gararea autovehiculelor se va face în interiorul fiecărui lot în parte, pe proprietatea beneficiarului.

Nu se vor construi parcări auto sub LEA 20 kV, distanța minimă de apropiere între delimitarea care marchează parcarea și axul stâlpului va fi de minim 6 m.

Se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, fără afectarea domeniului public.

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.

Accesul carosabil/pietonal în incinta studiată se va realiza din DJ 682 Arad – Zădăreni, printr-o intersecție în „T”, între un drum principal cu 2 benzi de circulație și un drum secundar cu 2 benzi de circulație (minim 3,50 m lățime fiecare bandă de circulație), racordarea la carosabilul curent cu pană de viraj de 35 m la intrare/iesire și arce de cerc cu drumul de incintă, respectiv bandă suplimentară pentru virajul la stânga de 30 m.

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 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

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

Autorizarea executării parcelărilor, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- Front stradal de minim 12 m, suprafața minimă a unei parcele de 1.000 mp.
- Să aibă asigurat accesul la un drum public sau drum privat definit ca atare, fără modificarea acceselor propuse în documentație sau crearea de noi accese.
- Să fie asigurată echiparea tehnico-edilitară necesară.
- Forma și dimensiunile loturilor să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din documentație.

Se permite dezmembrarea parcelelor cuprinse în prezenta documentație și reparcelarea lor. Pentru a fi construibile, noile loturi din zona parcelată se vor supune reglementărilor cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea accesului propus pentru incinra, conform avizelor de specialitate obținute pentru soluția propusă.

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 industrie nepoluantă, depozitare și servicii, predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona industrie nepoluantă, depozitare și 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 industrie nepoluantă, depozitare și 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. 28 din 05.01.2024, 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 Banat S.A.	20309585/25.10.2024	05.01.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	15640/08.07.2024	-
3	Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate	DJM AR/10818/17.06.2025	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1923316/07.10.2024	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1923317/07.10.2024	-
6	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	164595/10.06.2025	10.06.2026
7	O.C.P.I. Arad	P.V. 1616/2024	-
8	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	30165/17.02.2025	17.02.2026
9	Orange Romania S.A. S.C. PROTELCO S.A.	25/TD/300862/35619 AFO500126/13345/ 12109/06.09.2024	05.01.2026
10	D.S.P. Jud. Arad	276/19.06.2024	-
11	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	250/U/23.10.2024	-
12	Comisia de Sistematizare a Circulației în Municipiul Arad	86706/Z1/24.10.2024	-
13	C.N. CFR S.A. – Sucursala Regională de Căi Ferate Timișoara	3/6/1/1144/16.12.2024 152 – ALG - 2024	05.01.2026
14	ANIF	180/03.09.2024	-
15	C.J. Arad – Direcția Tehnică Investiții	24300/07.11.2024	05.01.2026
16	M.A.I. – Direcția Generală Logistică	360053/03.10.2024	-
17	S.R.I.	N499494/06.08.2025	-
18	M.A.N. – Statul Major al Apărării	DT/9877/08.07.2024	-
19	M.A.D.R.	386/30.07.2025	-
20	C.J. Arad – Arhitect Șef	23/12.09.2025	05.01.2023

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 30.09.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 48/19.11.2025 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	ing. Laurențiu Florescu		14.11.2025

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău