

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 zonă industrie, producție nepoluantă,
depozitare, prestări servicii și platformă logistică”
Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială NORD,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675,
348676, 348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688,
348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699 - Arad
Proprietari: Sturza Alexandru și Mihaela, S.C. Ataid S.R.L., S.C. Mateca S.R.L., S.C. VDS Flavi
Spedition S.R.L., S.C. Arbotrans Construct S.R.L., S.C. Havitas S.R.L., S.C. Bana Maya Construct
S.R.L., S.C. Gabro S.R.L, Dregheci Petrișor-Costel,
S.C. Oprea Grande Construction S.R.L.,
Sebastian Liviu-Dan, Radu Angela-Evrica, Dezvoltator: S.C. Westend Estate S.R.L.
Proiectant general: S.C. Pro Arhitectura S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare nr. 54858/16.06.2025,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 28027/A5/16.06.2025, 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. 54854/16.06.2025 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 19/16.06.2025,

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 Ministerului 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 ZONĂ INDUSTRIE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, PRESTĂRI SERVICII SI PLATFORMĂ LOGISTICĂ”, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială NORD, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675, 348676, 348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688, 348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699 – Arad, ce propune reglementarea unei zone cu funcțiuni mixte, măsurând o suprafață de 326.203,00 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. Încadrare în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice – Zonificare Funcțională
- 2.4. Concept propus – Posibilitate de mobilare
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Plan parcelar maxim admis
- 2.7. Plan – Rețele exterioare – Autorizație de racord la utilități
- 2.8. Ilustrații urbanistice

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

2.1. Proprietari: Sturza Alexandru și Mihaela, S.C. Ataid S.R.L., S.C. Mateca S.R.L., S.C. VDS Flavi Spedition S.R.L., S.C. Arbotrans Construct S.R.L., S.C. Havitas S.R.L., S.C. Bana Maya Construct S.R.L., S.C. Gabro S.R.L, Dreghici Petrișor-Costel, S.C. Oprea Grande Construction S.R.L., Sebastian Liviu-Dan, Radu Angela-Evrice;

2.2. Dezvoltator: S.C. WESTEND ESTATE S.R.L.;

2.3. Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 531/2022.

2.4. Parcelele propuse pentru refuncționalizare au suprafața totală de **326.203 mp**, sunt identificate prin **C.F. Nr. 342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675, 348676, 348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688, 348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699** – Arad, au categoria de folosință de **pășune în intravilan**, și reprezintă proprietăți private după cum urmează:

- **Sturza Alexandru și Sturza Mihaela** – C.F. Nr. 342301 (10.000 mp), 347549 (3.631 mp), 348667 (153.939 mp), 348671 (8.348 mp), 348672 (3.638 mp), 348673 (8.933 mp), 348675

- (9.569 mp), 348676 (10.009 mp), 348680 (8.153 mp), 348684 (4.692 mp), 348691 (9.027 mp), 348693 (2.600 mp), 348695 (2.665 mp), 348699 (27.934 mp) - Arad;
- **S.C. MATECA S.R.L. (asociat unic Sturza Alexandru)** - C.F. Nr. 348685 (4.098 mp), 348686 (4.098 mp) – Arad;
 - **S.C. VDS FLAVI SPEDITION S.R.L.** – C.F. Nr. 348681 (2.800 mp) – Arad;
 - **S.C. ATAID S.R.L.** – C.F. Nr. 348687 (4.176 mp), 348688 (4.728 mp) – Arad, C.F. Nr. 348683 (6.250 mp) - Arad (cu drept de ipotecă **S.C. WESTEND ESTATE S.R.L.**);
 - **S.C. ARBOTRANS CONSTRUCT S.R.L.** – C.F. Nr. 348677 (10.009 mp) – Arad
 - **S.C. HAVITAS S.R.L.** – C.F. Nr. 348682 (6.000 mp) - Arad;
 - **S.C. BANA MAYA CONSTRUCT S.R.L.** – C.F. Nr. 348689 (4.728 mp) - Arad;
 - **S.C. GABRO S.R.L.** – C.F. Nr. 348690 (4.728 mp) - Arad;
 - **Dreghici Petrișor-Costel** – C.F. Nr. 348694 (2.600 mp) – Arad;
 - **S.C. OPREA GRANDE CONSTUCZIONI S.R.L.** – C.F. Nr. 348698 (6.250 mp) – Arad.
 - **Sebastian Liviu-Dan și Radu Angela-Evrice** – C.F. Nr. 348692 (2.600 mp) – Arad.

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 emiterie 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 mixte 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 funcțiune mixtă, 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. 28027 /A5/ 16.06.2025, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Presentul 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. WESTEND ESTATE 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 ZONĂ INDUSTRIE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ,
DEPOZITARE, PRESTĂRI SERVICII SI PLATFORMĂ LOGISTICĂ”**

Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială NORD,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675, 348676, 348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688, 348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699- Arad

Proprietari: Sturza Alexandru și Mihaela, S.C. Ataid S.R.L., S.C. Mateca S.R.L., S.C. VDS Flavi Spedition S.R.L., S.C. Arbotrans Construct S.R.L., S.C. Havitas S.R.L., S.C. Bana Maya Construct S.R.L., S.C. Gabro S.R.L, Dreghici Petrișor-Costel, S.C. Oprea Grande Construction S.R.L.,

Sebastian Liviu-Dan, Radu Angela-Evricea

Dezvoltator: S.C. WESTEND ESTATE S.R.L.

Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietari: Sturza Alexandru și Mihaela, S.C. Ataid S.R.L., S.C. Mateca S.R.L., S.C. VDS Flavi Spedition S.R.L., S.C. Arbotrans Construct S.R.L., S.C. Havitas S.R.L., S.C. Bana Maya Construct S.R.L., S.C. Gabro S.R.L, Dreghici Petrișor-Costel, S.C. Oprea Grande Construction S.R.L., Sebastian Liviu-Dan, Radu Angela-Evricea;
- Dezvoltator: S.C. WESTEND ESTATE S.R.L.
- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 531/2022;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 95521 din 14.11.2024, solicitarea de prelungire a termenului înregistrată cu nr. 17561 din 27.02.2025, precum și completărilor solicitate depuse cu adresele nr. 24576/18.03.2025, 30896/02.04.2025, 41516/06.05.2025 și 50576/02.06.2025, de către S.C. WESTEND ESTATE S.R.L. ;

- raportul de specialitate nr. 54854 / A5 / 16.06.2025 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 28027 / A5 / 16.06.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 19 / 16.06.2025 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 102 din 06.02.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare au suprafața totală de **326.203 mp**, sunt identificate prin **C.F. Nr. 342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675, 348676, 348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688, 348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699** – Arad, au categoria de folosință de **pășune în intravilan**, și reprezintă proprietăți private după cum urmează:

- **Sturza Alexandru și Sturza Mihaela** – C.F. Nr. 342301 (10.000 mp), 347549 (3.631 mp), 348667 (153.939 mp), 348671 (8.348 mp), 348672 (3.638 mp), 348673 (8.933 mp), 348675 (9.569 mp), 348676 (10.009 mp), 348680 (8.153 mp), 348684 (4.692 mp), 348691 (9.027 mp), 348693 (2.600 mp), 348695 (2.665 mp), 348699 (27.934 mp) - Arad;
- **S.C. MATECA S.R.L. (asociat unic Sturza Alexandru)** - C.F. Nr. 348685 (4.098 mp), 348686 (4.098 mp) – Arad;
- **S.C. VDS FLAVI SPEDITION S.R.L.** – C.F. Nr. 348681 (2.800 mp) – Arad;
- **S.C. ATAID S.R.L.** – C.F. Nr. 348687 (4.176 mp), 348688 (4.728 mp) – Arad, C.F. Nr. 348683 (6.250 mp) - Arad (cu drept de ipotecă **S.C. WESTEND ESTATE S.R.L.**);
- **S.C. ARBOTRANS CONSTRUCT S.R.L.** – C.F. Nr. 348677 (10.009 mp) – Arad
- **S.C. HAVITAS S.R.L.** – C.F. Nr. 348682 (6.000 mp) - Arad;
- **S.C. BANA MAYA CONSTRUCT S.R.L.** – C.F. Nr. 348689 (4.728 mp) - Arad;
- **S.C. GABRO S.R.L.** – C.F. Nr. 348690 (4.728 mp) - Arad;
- **Dreghici Petrișor-Costel** – C.F. Nr. 348694 (2.600 mp) – Arad;
- **S.C. OPREA GRANDE CONSTUCZIONI S.R.L.** – C.F. Nr. 348698 (6.250 mp) – Arad.
- **Sebastian Liviu-Dan și Radu Angela-Evrice** – C.F. Nr. 348692 (2.600 mp) – Arad.

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

„DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, PRESTĂRI SERVICII SI PLATFORMĂ LOGISTICĂ”, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială NORD, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675, 348676, 348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688, 348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699 - Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate:

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, PRESTĂRI SERVICII SI PLATFORMĂ LOGISTICĂ”, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială NORD, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675, 348676, 348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688, 348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699 - Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcțiuni mixte, măsurând o suprafață totală de 326.203,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 60,00%
- C.U.T. maxim: 2,00

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim D+P+3E+M
- H maxim: 20,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 10183/20.05.2024, care prevede înălțimea maximă a zonelor edificabile de 20,00 m, respectiv cota absolută maximă de 128,21 m (108,21 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +20,00 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 INDUSTRIE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, PRESTĂRI SERVICII SI PLATFORMĂ LOGISTICĂ”, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială NORD, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675, 348676,

348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688, 348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699 - 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
S4-01

Cod:PMA-

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT - ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 54854 / A5 / 16.06.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ,
DEPOZITARE, PRESTĂRI SERVICII SI PLATFORMĂ LOGISTICĂ”

Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială NORD,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675,
348676, 348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688,
348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699- Arad

Proprietari: Sturza Alexandru și Mihaela, S.C. Ataid S.R.L., S.C. Mateca S.R.L., S.C. VDS Flavi
Spedition S.R.L., S.C. Arbotrans Construct S.R.L., S.C. Havitas S.R.L., S.C. Bana Maya Construct
S.R.L., S.C. Gabro S.R.L, Dreghici Petrișor-Costel, S.C. Oprea Grande Construction S.R.L.,

Sebastian Liviu-Dan, Radu Angela-Evrica

Dezvoltator: S.C. WESTEND ESTATE S.R.L.

Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietari: Sturza Alexandru și Mihaela, S.C. Ataid S.R.L., S.C. Mateca S.R.L., S.C. VDS Flavi Spedition S.R.L., S.C. Arbotrans Construct S.R.L., S.C. Havitas S.R.L., S.C. Bana Maya Construct S.R.L., S.C. Gabro S.R.L, Dreghici Petrișor-Costel, S.C. Oprea Grande Construction S.R.L., Sebastian Liviu-Dan, Radu Angela-Evrica;
- Dezvoltator: **S.C. WESTEND ESTATE S.R.L.**;
- Proiectant general: **S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. **Gheorghe SECULICI**, pr. nr. **531/2022**;

Încadrarea în localitate

Amplasamentul vizat de prezenta documentație de urbanism se află în partea nordică a **Intravilanului Municipiului Arad**, în proximitatea **Centurii de Nord** (Str. Ovidiu), și se constituie din **27** de parcele de forme și suprafețe diferite.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare au suprafața totală de **326.203 mp**, sunt identificate prin **C.F. Nr. 342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675, 348676, 348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688, 348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699** – Arad, au categoria de folosință de **pășune în intravilan**, și reprezintă proprietăți private după cum urmează:

- **Sturza Alexandru și Sturza Mihaela** – C.F. Nr. 342301 (10.000 mp), 347549 (3.631 mp), 348667 (153.939 mp), 348671 (8.348 mp), 348672 (3.638 mp), 348673 (8.933 mp), 348675 (9.569 mp), 348676 (10.009 mp), 348680 (8.153 mp), 348684 (4.692 mp), 348691 (9.027 mp), 348693 (2.600 mp), 348695 (2.665 mp), 348699 (27.934 mp) - Arad;
- **S.C. MATECA S.R.L.** – C.F. Nr. 348685 (4.098 mp), 348686 (4.098 mp) – Arad;
- **S.C. VDS FLAVI SPEDITION S.R.L.** – C.F. Nr. 348681 (2.800 mp) – Arad;

- **S.C. ATAID S.R.L.** – C.F. Nr. 348687 (4.176 mp), 348688 (4.728 mp) – Arad, C.F. Nr. 348683 (6.250 mp) - Arad (cu drept de ipotecă **S.C. WESTEND ESTATE S.R.L.**);
- **S.C. ARBOTRANS CONSTRUCT S.R.L.** – C.F. Nr. 348677 (10.009 mp) – Arad
- **S.C. HAVITAS S.R.L.** – C.F. Nr. 348682 (6.000 mp) - Arad;
- **S.C. BANA MAYA CONSTRUCT S.R.L.** – C.F. Nr. 348689 (4.728 mp) - Arad;
- **S.C. GABRO S.R.L.** – C.F. Nr. 348690 (4.728 mp) - Arad;
- **Dreghici Petrișor-Costel** – C.F. Nr. 348694 (2.600 mp) – Arad;
- **S.C. OPREA GRANDE COSTRUZIONI S.R.L.** – C.F. Nr. 348698 (6.250 mp) – Arad.
- **Sebastian Liviu-Dan și Radu Angela-Evrice** – C.F. Nr. 348692 (2.600 mp) – Arad.

Situația existentă

Conform documentației de urbanism **P.U.Z.** și **R.L.U.** aferent - **ZONA INDUSTRIALĂ NORD - MUNICIPIUL ARAD - EXTINDERE**, aprobat prin **H.C.L.M. 58/2005**, amplasamentul este definit ca fiind parte din **Z2**, ocupând subzonele **S2A** respectiv **S2B**.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **La Nord:** terenuri proprietăți private - identificate prin C.F. nr. 348666, 338458, 338558, 338569, 338588, 338605 - Arad; canal colector / desecare identificat prin C.F. nr. 338564 – Arad, drum de exploatare identificat prin C.F. nr. 338550 - Arad;
- **La Sud:** terenuri identificate prin C.F. nr. 348700 - Arad, respectiv C.F. nr. 348696 – Arad și C.F. nr. 348668 – Arad, canal – identificat prin C.F. nr. 338771 - Arad;
- **La Est:** canale identificate prin C.F. nr. 338564 – Arad și C.F. nr. 338771 – Arad, terenuri identificate prin C.F. nr. 348696 - Arad, C.F. nr. 348697 – Arad;
- **La Vest:** terenuri proprietăți private - identificate prin C.F. nr. 338548, 338554, 338574, 347383, 352317, 348678, 348679, 347592 – Arad, drum de exploatare identificat prin C.F. nr. 338579 – Arad, Strada Socrate – CF nr. 347488 - Arad;

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, PRESTĂRI SERVICII SI PLATFORMĂ LOGISTICĂ" Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială NORD, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675, 348676, 348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688, 348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699 - Arad, se propune reglementare unei zone cu funcțiuni mixte, **industrie nepoluantă, depozitare, logistică, servicii**, măsurând o suprafață totală de **326.203,00 mp**.

- **Funcțiune dominantă:** funcțiuni mixte
(industrie nepoluantă/depozitare/logistică/comerț/servicii)

Unități:

- **Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8** - ISLSCo – Unități funcționale mixte

Subunități:

- **LSCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare;
- **ImSc** – Industrie mică producție, depozitare, comerț și servicii;
- **ISCo** – Instituții, servicii, comerț și spații administrative;
- **Ted** – Tehnico edilitare;
- **Cc** – Căi de comunicație carosabile pentru mașini;

- **Cci** – Platforme auto și pietonale de incintă;
- **Cp** – Căi de comunicație pietonale sau piste biciclete;
- **P** – Platforme parcaje amenajate la sol;
- **Sp** – Spații verzi plantate;
- **Spa** – Spații verzi de aliniament din domeniul public;
- **Spi** – Spații verzi amenajate la sol în incintă;

Pentru Z1 -unitate funcțională mixtă: **LSCo + ImSc + ISCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mică producție, depozitare.

Utilizări permise

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii
- Construcții cu funcțiuni complementare

Utilizări permise cu condiții

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.

Utilizări interzise

- Construcții pentru industrie poluantă

Pentru Z2 -unitate funcțională mixtă: **LSCo+ ImSc+ ISCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mica producție, depozitare.

Utilizări permise

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii
- Construcții cu funcțiuni complementare

Utilizări permise cu condiții

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.

Utilizări interzise

- Construcții pentru industrie poluantă

Pentru Z3 -unitate funcțională mixtă: **LSCo+ ImSc+ ISCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mica producție, depozitare.

Utilizări permise

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii
- Construcții cu funcțiuni complementare

Utilizări permise cu condiții

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a canalului colector HCN, cu avizul ANAR

Utilizări interzise

- Construcții pentru industrie poluantă
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție LEA (Linie Electrică Aeriana de înaltă tensiune) 18,5m de fiecare parte, conform Ordinului ANRE 239 din 2019.

Pentru Z4 -unitate funcțională mixtă: **LSCo+ ImSc+ ISCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mica producție, depozitare.

Utilizări permise

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii
- Construcții cu funcțiuni complementare

Utilizări permise cu condiții

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a canalului colector HCN, cu avizul ANAR

Utilizări interzise

- Construcții pentru industrie poluantă
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție LEA (Linie Electrică Aeriana de înaltă tensiune) 18,5m de fiecare parte, conform Ordinului ANRE 239 din 2019.

Pentru Z5 -unitate funcțională mixtă: **LSCo+ ImSc+ ISCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mica producție, depozitare.

Utilizări permise

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii

- Construcții cu funcțiuni complementare

Utilizări permise cu condiții

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.

Utilizări interzise

- Construcții pentru industrie poluantă
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție LEA (Linie Electrică Aeriana de înaltă tensiune) 18,5m de fiecare parte, conform Ordinului ANRE 239 din 2019.

Pentru Z6 -unitate funcțională mixtă: **LSCo+ ImSc+ ISCo** — locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mica producție, depozitare.

Utilizări permise

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii
- Construcții cu funcțiuni complementare

Utilizări permise cu condiții

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a canalului colector HCN, cu avizul ANAR

Utilizări interzise

- Construcții pentru industrie poluantă

Pentru Z7 -unitate funcțională mixtă: **LSCo+ ImSc+ ISCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mica producție, depozitare.

Utilizări permise

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii
- Construcții cu funcțiuni complementare

Utilizări permise cu condiții

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a canalului colector HCN, cu avizul ANAR

Utilizări interzise

- Construcții pentru industrie poluantă

Pentru Z8 -unitate funcțională mixtă: **LSCo+ ImSc+ ISCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mica producție, depozitare.

Utilizări permise

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii
- Construcții cu funcțiuni complementare

Utilizări permise cu condiții

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a canalului colector HCN, cu avizul ANAR

Utilizări interzise

- Construcții pentru industrie poluantă

- **Interdicții temporare de construire:** nu este cazul.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 60,00%
- C.U.T. maxim: 2,00

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim D+P+3E+M
- H maxim: 20,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 10183/20.05.2024, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 20,00 m, respectiv cota absolută maximă de 128,21 m (108,21 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +20,00 m înălțimea maximă construcției).

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Se vor respecta următoarele distanțe minime privind amplasarea construcțiilor pe teren:

Retragerile minime pentru zona Z1 și Z2 sunt:

- Față de drum – Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de aliniamentul în zona drumului, a zonei, va fi minim 10,00 m.
- La limita frontală – Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de aliniamentul în zona frontală a parcelei va fi minim 10,00 m.
- La limitele laterale – Retragerile minime obligatorii a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de limitele laterale de proprietate vor fi de minim H/2 din înălțimea maximă a clădirii noi amplasate pe parcelă, și în cazul clădirilor adiacente construite în interiorul aceleiași parcele, vor fi H/2 din înălțimea clădirii mai înalte.
- La limitele posterioare – Retragerile minime obligatorii a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de limita posterioară va fi de 10,00 m.

Retragerile minime pentru zona Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8 sunt:

- Față de drum – Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de aliniamentul în zona drumului, a zonei, va fi minim 10,00 m.
- Față de LEA - Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de linia electrică aeriană va fi de minim 18,5 m de la axul ei, înafara zonei de protecție a acesteia conform ordinului ANRE 239/2019.
- Față de canalul de desecare HCN denumit Canalul Gai - Retragera minimă a limitei de implantare a oricărei amenajări exterioare, fie edilitară, carosabilă sau pietonală va fi de minim 2,5 m înafara zonei de protecție a acestuia conform Ordinului 227/2006. Retragera construcțiilor propuse față de canal va fi de minimum jumătate din înălțimea maximă a clădirii, H/2 față de limita exterioară a zonei de protecție a canalului.
- Față de limite de proprietate învecinate - Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de limite de proprietate învecinate, care nu fac parte din prezenta documentație, va fi de minim H/2 din înălțimea maximă a clădirii noi amplasate pe parcelă, și în cazul clădirilor adiacente construite în interiorul aceleiași parcele, vor fi H/2 din înălțimea clădirii mai înalte.
- La limita frontală – Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de aliniamentul în zona frontală a parcelei va fi minim 10,00 m.
- La limitele laterale – Retragerile minime obligatorii a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de limitele laterale de proprietate vor fi de minim H/2 din înălțimea maximă a clădirii noi amplasate pe parcelă, și în cazul clădirilor adiacente construite în interiorul aceleiași parcele, vor fi H/2 din înălțimea clădirii mai înalte.
- La limitele posterioare – Retragerile minime obligatorii a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de limita posterioară va fi de 10,00 m.

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.

Circulații și accesuri, deservirea rutieră 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.

Accesul în viitoarele incinte, atât cel auto cât și pietonal, se va realiza prin intermediul drumurilor colectoare propuse, care se vor lega cu intersecția în sens giratoriu aflată pe centura Nordică a Municipiului Arad. Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție în situații de urgență și a autovehiculelor pentru colectarea deșeurilor menajere.

Drumurile de exploatare existente se vor moderniza și vor deservei ca drumuri colectoare pentru asigurarea accesurilor pe parcelele propuse. Trama stradală rezultată corespunde planului de dezvoltare a municipiului Arad, propunându-se drumuri care se vor lega cu viitoarele posibile investiții în zonă. Drumurile vor avea o lățime totală de 14 m, cu o lățime a carosabilului de 7 m, cu zone verzi amplasate pe ambele părți cu o lățime de 2 m fiecare, iar trotuarele vor fi de 1,5 m.

Drumurile de incintă vor fi prevăzute cu două benzi pe sens de circulație, având lățimea minimă a carosabilului de 7,00 m pentru autoturisme și minim 9,00 m pentru transport marfă, cu asigurarea accesului în incintă a autospecialelor de intervenție cu lățimea minim 3,80 m, respectiv minim 9,00 m pentru acces transport marfă; și realizarea de alei pietonale.

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.

Parcări:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Numărul minim de locuri de parcare se va asigura în funcție de destinația construcției, conform Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 187/2024.

Pentru toate funcțiunile, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Parcelări:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Parcelele rezultate prin dezmembrare vor respecta toate reglementările prezentului regulament local de urbanism.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute via loturilor aferente);

- Asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare ;
- Forme și dimensiuni adecvate :
- Frontul stradal nu va fi mai mic de 20 m;
- Suprafața minimă a parcelei este de 1000 m;
- Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U., în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizare de construire;

Se permit reparcelări, alipiri ale mai multor parcele, lotizări altele decât cele propuse în planșa de reglementări urbanistice, inclusiv propunerea unor noi trame stradale în interiorul zonelor reglementate, cu respectarea tramelor stradale principale propuse prin certificate de urbanism în baza unei documentații topografice întocmite de persoana fizică autorizată A.N.C.P.I..

În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate, însă acolo unde suprafețele disponibile pe teren au condus la un raport între adâncimea și lățimea parcelei diferit celor prevăzute de actualul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Se permite alipirea parcelor cu scopul de a facilita cumpărarea, dezmembrarea și alipirea terenurilor în funcție de necesitățile investitorilor, cu posibilitatea de a ajunge la suprafețe de teren de 5000 - 20.000 mp. În acest caz, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, respectiv a regulilor de amplasare pe parcelă și a retragerilor minime obligatorii față de vecinătăți (limite laterale, posterioare, aliniament).

Se vor respecta P.O.T.–ul și C.U.T.–ul stabilite la nivelul de ansamblu și procentul de spațiu verde raportat la suprafața parcelei.

Utilități:

Se va face racordarea la rețelele de utilități 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 mixte predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona mixte, 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 zonei mixte, 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. 102 din 06.02.2023, 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	6742/12.04.2024	-
2	Comisia de Sistematizarea Circulației	26611/Z1/01.04.2025	-
3	Comisia de eliberare autorizației de acces la drumul public	77790/Z1/13.09.2024	-
4	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	161.444/03.10.2024	03.10.2025
5	I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122347/25.02.2025	-
6	I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122346/25.02.2025	-
7	O.C.P.I. Arad	1211/2024	-
8	D.S.P. Județul Arad	430/09.10.2024	-
9	Compania de Apă Arad S.A.	11143/21.06.2023	-
10	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	10183/20.05.2024	20.05.2025
11	Rețele Electrice Romania S.A.	24642955/04.03.2025	06.02.2026
12	Delgaz Grid S.A.	214755869/28.08.2024	28.08.2025
13	Orange Romania Communications S.A. PROTELCO S.A.-Condiții tehnice și speciale	AFO 339162/12824/ 11901/04.09.2024	04.09.2025
14	Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere	340/638/11.09.2024	-
15	Transgaz S.A.	83534/07.10.2024	07.10.2025

16	Transelectrica S.A.	8843/06.06.2023	-
17	A.N.I.F.	316/29.12.2023	29.12.2025
18	Declarații notariale-Încheieri de autentificare	2321/27.08.2024 390/03.04.2024 1445/01.04.2024 391/03.04.2024 753/16.03.2022 702/11.03.2022 818/02.04.2024 800/29.03.2024 820/02.04.2024 2285/23.08.2024 755/16.03.2022 3876/20.08.2024	

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.11.2024 s-a emis Avizul Tehnic nr. 19 / 16.06.2025 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Arh. Virgil Toma		

VIZA JURIDICĂ
Liliana

Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. WESTEND ESTATE S.R.L. cu sediul în Jud. Arad, Mun. Arad, Calea Romanilor, Nr. 17-19, Et. 2, înregistrată cu nr. 95521 din 14.11.2024, a solicitării de prelungire a termenului înregistrată cu nr. 17561 din 27.02.2025, cât şi a completărilor solicitate depuse cu adresele nr. 24576/18.03.2025, 30896/02.04.2025, 41516/06.05.2025 şi 50576/02.06.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 19 din 16.06.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIE, PRODUCŢIE NEPOLUANTĂ,
DEPOZITARE, PRESTĂRI SERVICII SI PLATFORMĂ LOGISTICĂ”

Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială NORD,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675, 348676, 348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688, 348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699 - Arad

Proprietari: Sturza Alexandru şi Mihaela, S.C. Ataid S.R.L., S.C. Mateca S.R.L., S.C. VDS Flavi Spedition S.R.L., S.C. Arbotrans Construct S.R.L., S.C. Havitas S.R.L., S.C. Bana Maya Construct S.R.L., S.C. Gabro S.R.L, Dreghici Petrişor-Costel, S.C. Oprea Grande Construction S.R.L.,

Sebastian Liviu-Dan, Radu Angela-Evrica

Dezvoltator: S.C. WESTEND ESTATE S.R.L.

Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Proprietari: Sturza Alexandru şi Mihaela, S.C. Ataid S.R.L., S.C. Mateca S.R.L., S.C. VDS Flavi Spedition S.R.L., S.C. Arbotrans Construct S.R.L., S.C. Havitas S.R.L., S.C. Bana Maya Construct S.R.L., S.C. Gabro S.R.L, Dreghici Petrişor-Costel, S.C. Oprea Grande Construction S.R.L., Sebastian Liviu-Dan, Radu Angela-Evrica

Dezvoltator: S.C. WESTEND ESTATE S.R.L;

Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 531/2024;

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **La Nord:** terenuri proprietăţi private - identificate prin C.F. nr. 348666, 338458, 338558, 338569, 338588, 338605 - Arad; canal colector / desecare identificat prin C.F. nr. 338564 – Arad, drum de exploatare identificat prin C.F. nr. 338550 - Arad;
- **La Sud:** terenuri identificate prin C.F. nr. 348700 - Arad, respectiv C.F. nr. 348696 – Arad şi C.F. nr. 348668 – Arad, canal – identificat prin C.F. nr. 338771 - Arad;
- **La Est:** canale identificate prin C.F. nr. 338564 – Arad şi C.F. nr. 338771 – Arad, terenuri identificate prin C.F. nr. 348696 - Arad, C.F. nr. 348697 – Arad;
- **La Vest:** terenuri proprietăţi private - identificate prin C.F. nr. 338548, 338554, 338574, 347383, 352317, 348678, 348679, 347592 – Arad, drum de exploatare identificat prin C.F. nr. 338579 – Arad, Strada Socrate – CF nr. 347488 - Arad;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIE, PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, PRESTĂRI SERVICII SI PLATFORMĂ LOGISTICĂ" Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială NORD, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342301, 347549, 348667, 348671, 348672, 348673, 348675, 348676, 348677, 348680, 348681, 348682, 348683, 348684, 348685, 348686, 348687, 348688, 348689, 348690, 348691, 348692, 348693, 348694, 348695, 348698, 348699 - Arad, se propune reglementare unei zone cu funcțiuni mixte, **industrie nepoluantă, depozitare, logistică, servicii**, măsurând o suprafață totală de **326.203,00 mp**.

- **Funcțiune dominantă:** funcțiuni mixte
(industrie nepoluantă/depozitare/logistică/comerț/servicii)

Unități:

- **Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8** - ISLSCo – Unități funcționale mixte

Subunități:

- **LSCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare;
- **ImSc** – Industrie mică producție, depozitare, comerț și servicii;
- **ISCo** – Instituții, servicii, comerț și spații administrative;
- **Ted** – Tehnico edilitare;
- **Cc** – Căi de comunicație carosabile pentru mașini;
- **Cci** – Platforme auto și pietonale de incintă;
- **Cp** – Căi de comunicație pietonale sau piste biciclete;
- **P** – Platforme parcaje amenajate la sol;
- **Sp** – Spații verzi plantate;
- **Spa** – Spații verzi de aliniament din domeniul public;
- **Spi** – Spații verzi amenajate la sol în incintă;

Pentru Z1 -unitate funcțională mixtă: **LSCo + ImSc + ISCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mică producție, depozitare.

Utilizări permise

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii
- Construcții cu funcțiuni complementare

Utilizări permise cu condiții

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.

Utilizări interzise

- Construcții pentru industrie poluantă

Pentru Z2 -unitate funcțională mixtă: **LSCo+ ImSc+ ISCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mica producție, depozitare.

Utilizări permise

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii
- Construcții cu funcțiuni complementare

Utilizări permise cu condiții

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.

Utilizări interzise

- Construcții pentru industrie poluantă

Pentru Z3 -unitate funcțională mixtă: **LSCo+ ImSc+ ISCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mica producție, depozitare.

Utilizări permise

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii
- Construcții cu funcțiuni complementare

Utilizări permise cu condiții

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a canalului colector HCN, cu avizul ANAR

Utilizări interzise

- Construcții pentru industrie poluantă
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție LEA (Linie Electrică Aeriana de înaltă tensiune) 18,5m de fiecare parte, conform Ordinului ANRE 239 din 2019.

Pentru Z4 -unitate funcțională mixtă: **LSCo+ ImSc+ ISCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mica producție, depozitare.

Utilizări permise

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii

- Construcții cu funcțiuni complementare

Utilizări permise cu condiții

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a canalului colector HCN, cu avizul ANAR

Utilizări interzise

- Construcții pentru industrie poluantă
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție LEA (Linie Electrică Aeriana de înaltă tensiune) 18,5m de fiecare parte, conform Ordinului ANRE 239 din 2019.

Pentru Z5 -unitate funcțională mixtă: **LSCo+ ImSc+ ISCo** — locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mica producție, depozitare.

Utilizări permise

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii
- Construcții cu funcțiuni complementare

Utilizări permise cu condiții

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.

Utilizări interzise

- Construcții pentru industrie poluantă
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție LEA (Linie Electrică Aeriana de înaltă tensiune) 18,5m de fiecare parte, conform Ordinului ANRE 239 din 2019.

Pentru Z6 -unitate funcțională mixtă: **LSCo+ ImSc+ ISCo** — locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mica producție, depozitare.

Utilizări permise

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii
- Construcții cu funcțiuni complementare

Utilizări permise cu condiții

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.

- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a canalului colector HCN, cu avizul ANAR

Utilizări interzise

- Construcții pentru industrie poluantă

Pentru Z7 -unitate funcțională mixtă: **LSCo+ ImSc+ ISCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mica producție, depozitare.

Utilizări permise

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii
- Construcții cu funcțiuni complementare

Utilizări permise cu condiții

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a canalului colector HCN, cu avizul ANAR

Utilizări interzise

- Construcții pentru industrie poluantă

Pentru Z8 -unitate funcțională mixtă: **LSCo+ ImSc+ ISCo** – locuințe de serviciu, servicii și comerț cu funcțiuni complementare; industrie mica producție, depozitare.

Utilizări permise

- Construcții pentru industrie/ logistică/ depozitare
- Construcții pentru locuințe (de serviciu)
- Construcții comerciale și servicii
- Construcții cu funcțiuni complementare

Utilizări permise cu condiții

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.
- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a canalului colector HCN, cu avizul ANAR

Utilizări interzise

- Construcții pentru industrie poluantă

- **Interdicții temporare de construire:** nu este cazul.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 60,00%
- C.U.T. maxim: 2,00

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim D+P+3E+M
- H maxim: 20,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 10183/20.05.2024, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 20,00 m, respectiv cota absolută maximă de 128,21 m (108,21 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +20,00 m înălțimea maximă construcției).

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Se vor respecta următoarele distanțe minime privind amplasarea construcțiilor pe teren:

Retragerile minime pentru zona Z1 și Z2 sunt:

- Față de drum – Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de aliniamentul în zona drumului, a zonei, va fi minim 10,00 m.
- La limita frontală – Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de aliniamentul în zona frontală a parcelei va fi minim 10,00 m.
- La limitele laterale – Retragerile minime obligatorii a limitei de implantare a construcțiilor propusă față de limitele laterale de proprietate vor fi de minim H/2 din înălțimea maximă a clădiei noi amplasate pe parcelă, și în cazul clădirilor adiacente construite în interiorul aceleiași parcele, vor fi H/2 din înălțimea clădiei mai înalte.
- La limitele posterioare – Retragerile minime obligatorii a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de limita posterioară va fi de 10,00 m.

Retragerile minime pentru zona Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8 sunt:

- Față de drum – Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de aliniamentul în zona drumului, a zonei, va fi minim 10,00 m.
- Față de LEA - Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de linia electrică aeriană va fi de minim 18,5 m de la axul ei, înafara zonei de protecție a acesteia conform ordinului ANRE 239/2019.
- Față de canalul de desecare HCN denumit Canalul Gai - Retragera minimă a limitei de implantare a oricărei amenajări exterioare, fie edilitară, carosabilă sau pietonală va fi de minim 2,5 m înafara zonei de protecție a acestuia conform Ordinului 227/2006. Retragera construcțiilor propuse față de canal va fi de minimum jumătate din înălțimea maximă a clădirii, H/2 față de limita exterioară a zonei de protecție a canalului.
- Față de limite de proprietate învecinate - Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de limite de proprietate învecinate, care nu fac parte din prezenta documentație, va fi de minim H/2 din înălțimea maximă a clădiei noi

amplasate pe parcelă, și în cazul clădirilor adiacente construite în interiorul aceleași parcele, vor fi $H/2$ din înălțimea clădiei mai înalte.

- La limita frontală – Retragera minimă a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de aliniamentul în zona frontală a parcelei va fi minim 10,00 m.
- La limitele laterale – Retragerile minime obligatorii a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de limitele laterale de proprietate vor fi de minim $H/2$ din înălțimea maximă a clădiei noi amplasate pe parcelă, și în cazul clădirilor adiacente construite în interiorul aceleași parcele, vor fi $H/2$ din înălțimea clădiei mai înalte.
- La limitele posterioare – Retragerile minime obligatorii a limitei de implantare a construcțiilor propuse față de limita posterioară va fi de 10,00 m.

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.

Circulații și accesuri, deservirea rutieră 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.

Accesul în viitoarele incinte, atât cel auto cât și pietonal, se va realiza prin intermediul drumurilor colectoare propuse, care se vor lega cu intersecția în sens giratoriu aflată pe centura Nordică a Municipiului Arad. Sistemul rutier va fi dimensionat și executat în conformitate cu legislația în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție în situații de urgență și a autovehiculelor pentru colectarea deșeurilor menajere.

Drumurile de exploatare existente se vor moderniza și vor deservi ca drumuri colectoare pentru asigurarea accesurilor pe parcelele propuse. Trama stradală rezultată corespunde planului de dezvoltare a municipiului Arad, propunându-se drumuri care se vor lega cu viitoarele posibile investiții în zonă. Drumurile vor avea o lățime totală de 14 m, cu o lățime a carosabilului de 7 m, cu zone verzi amplasate pe ambele părți cu o lățime de 2 m fiecare, iar trotuarele vor fi de 1,5 m.

Drumurile de incintă vor fi prevăzute cu două benzi pe sens de circulație, având lățimea minimă a carosabilului de 7,00 m pentru autoturisme și minim 9,00 m pentru transport marfă, cu asigurarea accesului în incintă a autospecialelor de intervenție cu lățimea minim 3,80 m, respectiv minim 9,00 m pentru acces transport marfă; și realizarea de alei pietonale.

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.

Parcări:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Numărul minim de locuri de parcare se va asigura în funcție de destinația construcției, conform Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 187/2024.

Pentru toate funcțiunile, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Parcelări:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Parcelatele rezultate prin dezmembrare vor respecta toate reglementările prezentului regulament local de urbanism.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute via loturilor aferente);
- Asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare ;
- Forme și dimensiuni adecvate :
- Frontul stradal nu va fi mai mic de 20 m;
- Suprafața minimă a parcelei este de 1000 m;
- Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U., în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire;

Se permit reparcelări, alipiri ale mai multor parcele, lotizări altele decât cele propuse în planșa de reglementări urbanistice, inclusiv propunerea unor noi trame stradale în interiorul zonelor reglementate, cu respectarea tramelor stradale principale propuse prin certificate de urbanism în baza unei documentații topografice întocmite de persoana fizică autorizată A.N.C.P.I..

În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate, însă acolo unde suprafețele disponibile pe teren au condus la un raport între adâncimea și lățimea parcelei diferit celor prevăzute de actualul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Se permite alipirea parcelelor cu scopul de a facilita cumpărarea, dezmembrarea și alipirea terenurilor în funcție de necesitățile investitorilor, cu posibilitatea de a ajunge la suprafețe de teren de 5000 - 20.000 mp. În acest caz, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, respectiv a regulilor de amplasare pe parcelă și a retragerilor minime obligatorii față de vecinătăți (limite laterale, posterioare, aliniament).

Se vor respecta P.O.T.–ul și C.U.T.–ul stabilite la nivelul de ansamblu și procentul de spațiu verde raportat la suprafața parcelei.

Utilități:

Se va face racordarea la rețelele de utilități 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 mixte predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona mixte, 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 zonei mixte, 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 21.11.2024 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. 102 din 06.02.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei
Consilier,
arh. Virgil N. Toma

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 28027/A5/16.06.2025

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 zonă industrie, producție nepoluantă, depozitare, prestări de servicii și platformă logistică

Proprietari: Sturza Alexandru și Mihaela, S.C. Ataid S.R.L., S.C. Mateca S.R.L., S.C. VDS Flavi Spedition S.R.L., S.C. Arbotrans Construct S.R.L., S.C. Havitas S.R.L., S.C. Bana Maya Construct S.R.L., S.C. Gabro S.R.L., Dreghici Petrișor-Costel, S.C. Oprea Grande Construction S.R.L., Sebastian Liviu-Dan, Radu Angela-Evrica

Dezvoltator: SC WESTEND ESTATE SRL

Amplasament - Intravilan municipiul Arad, CF 342301, CF 347549, CF 348667, CF 348671, CF 348672, CF 348673, CF 348675, CF 348676, CF 348677, CF 348680, CF 348681, CF 348682, CF 348683, CF 348684, CF 348685, CF 348686, CF 348687, CF 348688, CF 348689, CF 348690, CF 348691, CF 348692, CF 348693, CF 348694, CF 348695, CF 348698, CF 348699

Proiectant general – SC PRO ARHITECTURA SRL, arh RUR Gh. Seculici, proiect nr.531/2022

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

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. 41545/08.05.2024 și completările depuse cu nr.52031/11.06.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elabore 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 **12.06.2024**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **12.06.2024** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **12.06.2024 -21.06.2024** 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. 56669/27.06.2024, 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 15.07.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 15.07.2024 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 15.07.2024-29.07.2024 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 zona studiată a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor din zona învecinată: CF. 348700, CF 342943, CF 356129, CF 347865, CF 347864, CF 338629, CF 338625, CF 338616, CF 338608, CF 338584, CF 338548, CF 338761, CF 348666, CF 338541, CF 338554, CF 338560, CF 338562, CF 338574, CF 338567, CF 347383, CF 352073, SC WOOD LINE BUSINESS 2001 SRL, SC EDIL SCAVI SRL, SC DIADIS IMPEX SRL, SC WEGLAND ALPIN SRL, SC PUKA TRANSCOM SRL, SC TEK MOTOR SRL, SC CARGO BUSINESSTRANS SRL, SC IRIGARDEN SRL, SC DACTRADE&TROC SRL, SC MAGNUM METAL FLEX SRL, SC TARA PLAN SRL, SC ALBERTO&GABRIEL RESIDENCE SRL, SC ARBOTRANS CONSTRUCT SRL, SC ARBOTRANS EDILITARE SRL, SC ERRA GROUP SRL, SC NIC&IOAN SRL, SC LKW DAFROM SERVICE SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de proprietarii imobilelor identificate cu CF 338548, CF 338554 la data de 18.07.2024 și 22.07.2024.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.64794/26.07.2024, SC WEGLAND ALPIN SRL, solicită introducerea terenului identificat cu CF 348697, proprietatea dâșilor, în documentația de urbanism PUZ aflată în curs de elaborare.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 31.07.2024, pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.67788/06.08.2024 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următoarele:

”Menționăm că, prin Certificatul de urbanism nr.102/06.02.2023 emis de Primăria Mun. Arad NU s-a solicitat demararea lucrărilor de elaborare a prezentului P.U.Z. și R.L.U. pentru imobilul înscris în CF nr. 348697 - Arad, aflat în proprietatea SC WEGLAND ALPIN SRL. Certificatul de urbanism este obținut pentru obiectivul solicitat, pe terenurile menționate în acesta și nu se mai poate completa cu un teren suplimentar care nu este cuprins în solicitarea inițială. Prin urmare, documentele, documentația elaborată, etapele și avizele obținute până la data emiterii prezentei adrese, nu includ imobilul, identificat CF nr. 348697 - Arad, aflat în proprietatea SC WEGLAND ALPIN SRL.”

Răspunsul a fost transmis către SC WEGLAND ALPIN SRL, la data de 08.08.2024.

Nu au fost înregistrate alte solicitări.

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 Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		12.06.2025

A.G/A.G, 2ex/dos.et.III