

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:

**„Modificare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.)
aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 446 din 28 noiembrie 2017 – “Zonă de servicii,
comerț, amenajare accese din DN 7 și DN 79, municipiul Arad, DN 7 Arad – Nădlac km
543+890 dreapta și DN 79 Arad -Oradea km 4+285 dreapta” în zonă de servicii, comerț,
depozitare și logistică”,**

amplasament – intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 349559, 349560, 349561, 349562, 349563, 349564, 349565,
349566, 349567, 349568, 349569, 349570, 349571, 349572 - Arad,

Proprietar/Dezvoltator: Luca Petru Adrian
Proiectant general: S.C. Rif Style Project S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de
aprobare nr. 81808 / 09.09.2025,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 71795/09.09.2025, 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. 81806 /A5/ 09.09.2025 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. 39/09.09.2025,

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

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

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

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

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

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7)
lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență 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: - „Modificare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 446 din 28 noiembrie 2017 – “Zonă de servicii, comerț, amenajare accese din DN 7 și DN 79, municipiul Arad, DN 7 Arad – Nădlac km 543+890 dreapta și DN 79 Arad -Oradea km 4+285 dreapta” în zonă de servicii, comerț, depozitare și logistică”, amplasament – intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 349559, 349560, 349561, 349562, 349563, 349564, 349565, 349566, 349567, 349568, 349569, 349570, 349571, 349572 - Arad, măsurând o suprafață totală de 83.023 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. Plan de încadrare
- 2.2. Plan de situație existent
- 2.3. Reglementări urbanistice - zonificare
- 2.4. Reglementări edilitare - zonificare
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Posibilitate de mobilare urbanistică
- 2.7. Ilustrare urbanistică
- 2.8. Parcelare propusă

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

- 2.1. Proprietar/Dezvoltator: Luca Petru Adrian;
- 2.2. Proiectant general: S.C. Rif Style Project S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. IONAȘIU Adrian Florin, pr. nr. 157/2025;

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare, în suprafață totală de 83.023 mp, sunt identificate prin:

- C.F. nr. 349559 – Arad, teren arabil în intravilan, 665 mp, proprietate privată Luca Petru Adrian;
- C.F. nr. 349560 – Arad, teren arabil în intravilan, 609 mp, proprietate privată Luca Petru Adrian;
- C.F. nr. 349561 – Arad, teren arabil în intravilan, 1.577 mp, proprietate privată Luca Petru Adrian;
- C.F. nr. 349562 – Arad, teren arabil în intravilan, 8.538 mp, proprietate privată Luca Petru Adrian;
- C.F. nr. 349563 – Arad, teren arabil în intravilan, 8.072 mp, proprietate privată Luca Petru Adrian;
- C.F. nr. 349564 – Arad, teren arabil în intravilan, 8.058 mp, proprietate privată Luca Petru Adrian;
- C.F. nr. 349565 – Arad, teren arabil în intravilan, 6.089 mp, proprietate privată Luca Petru Adrian;
- C.F. nr. 349566 – Arad, teren arabil în intravilan, 5.743 mp, proprietate privată Luca Petru Adrian;
- C.F. nr. 349567 – Arad, teren arabil în intravilan, 4.116 mp, proprietate privată Luca Petru Adrian;
- C.F. nr. 349568 – Arad, teren arabil în intravilan, 5.577 mp, proprietate privată Luca Petru Adrian;
- C.F. nr. 349569 – Arad, teren arabil în intravilan, 4.734 mp, proprietate privată Luca Petru Adrian;
- C.F. nr. 349570 – Arad, teren arabil în intravilan, 14.566 mp, proprietate privată Luca Petru Adrian;
- C.F. nr. 349571 – Arad, teren arabil în intravilan, 6.671 mp, proprietate privată Luca Petru Adrian;
- C.F. nr. 349572 – Arad, teren arabil în intravilan, 8.008 mp, proprietate privată Luca Petru Adrian;

2.4. 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.

2.5. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

2.6. 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.

2.7. Proprietarul/dezvoltatorul zonei cu funcțiunea servicii, comerț, depozitare și logistică predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

2.8. 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 funcțiunea servicii, comerț, depozitare și logistică, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 71795 din 09.09.2025, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul Luca Petru Adrian și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Șef – 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, Lucrărilor Publice și Administrației 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:

“Modificare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 446 din 28 noiembrie 2017 – “Zonă de servicii, comerț, amenajare accese din DN 7 și DN 79, municipiul Arad, DN 7 Arad – Nădlac km 543+890 dreapta și DN 79 Arad -Oradea km 4+285 dreapta” în zonă de servicii, comerț, depozitare și logistică”,

amplasament – intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 349559, 349560, 349561, 349562, 349563, 349564, 349565, 349566, 349567, 349568, 349569, 349570, 349571, 349572 - Arad,

Proprietar/Dezvoltator: LUCA PETRU ADRIAN

Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: LUCA PETRU ADRIAN;
- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. IONAȘIU Adrian Florin, pr. nr. 157/2025.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 65754 din 18.07.2025, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 76764 din 25.08.2025 și nr. 81361 din 08.09.2025, de către LUCA PETRU ADRIAN;
- raportul de specialitate nr. 81806 /A5/ 09.09.2025 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. 71795 /A5/ 09.09.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 39 / 09.09.2025 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 475 din 24.03.2025, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare, în suprafață totală de 83.023 mp, sunt identificate prin:

- C.F. nr. 349559 – Arad, teren arabil în intravilan, 665 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
- C.F. nr. 349560 – Arad, teren arabil în intravilan, 609 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
- C.F. nr. 349561 – Arad, teren arabil în intravilan, 1.577 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
- C.F. nr. 349562 – Arad, teren arabil în intravilan, 8.538 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
- C.F. nr. 349563 – Arad, teren arabil în intravilan, 8.072 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;

-C.F. nr. 349564 – Arad, teren arabil în intravilan, 8.058 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
-C.F. nr. 349565 – Arad, teren arabil în intravilan, 6.089 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
-C.F. nr. 349566 – Arad, teren arabil în intravilan, 5.743 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
-C.F. nr. 349567 – Arad, teren arabil în intravilan, 4.116 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
-C.F. nr. 349568 – Arad, teren arabil în intravilan, 5.577 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
-C.F. nr. 349569 – Arad, teren arabil în intravilan, 4.734 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
-C.F. nr. 349570 – Arad, teren arabil în intravilan, 14.566 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
-C.F. nr. 349571 – Arad, teren arabil în intravilan, 6.671 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
-C.F. nr. 349572 – Arad, teren arabil în intravilan, 8.008 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;

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

- **“Modificare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 446 din 28 noiembrie 2017 – “Zonă de servicii, comerț, amenajare accese din DN 7 și DN 79, municipiul Arad, DN 7 Arad – Nădlac km 543+890 dreapta și DN 79 Arad -Oradea km 4+285 dreapta” în zonă de servicii, comerț, depozitare și logistică”,** amplasament – intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 349559, 349560, 349561, 349562, 349563, 349564, 349565, 346566, 349567, 349568, 349569, 349570, 349571, 349572 - Arad, măsurând o suprafață totală de 83.023 mp.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **“Modificare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 446 din 28 noiembrie 2017 – “Zonă de servicii, comerț, amenajare accese din DN 7 și DN 79, municipiul Arad, DN 7 Arad – Nădlac km 543+890 dreapta și DN 79 Arad -Oradea km 4+285 dreapta” în zonă de servicii, comerț, depozitare și logistică”,** amplasament – intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 349559, 349560, 349561, 349562, 349563, 349564, 349565, 346566, 349567, 349568, 349569, 349570, 349571, 349572 - Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea servicii, comerț, depozitare și logistică, măsurând o suprafață totală de 83.023 mp

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 60, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E, cu înălțimea maximă de 18,00 metri, respectiv înălțimea maximă a totemului este de 30 metri. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 18604/08.07.2025.

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.) - **“Modificare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 446 din 28 noiembrie 2017 – “Zonă de servicii, comerț, amenajare accese din DN 7 și DN 79, municipiul Arad, DN 7 Arad – Nădlac km 543+890 dreapta și DN 79 Arad -Oradea km 4+285 dreapta” în zonă de servicii, comerț, depozitare și logistică”**, amplasament – intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 349559, 349560, 349561, 349562, 349563, 349564, 349565, 346566, 349567, 349568, 349569, 349570, 349571, 349572 - 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. GC/IB

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 81806 /A5/ 09.09.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

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

**“Modificare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.)
aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 446 din 28 noiembrie 2017 – “Zonă de servicii,
comerț, amenajare accese din DN 7 și DN 79, municipiul Arad, DN 7 Arad – Nădlac km
543+890 dreapta și DN 79 Arad -Oradea km 4+285 dreapta” în zonă de servicii, comerț,
depozitare și logistică”,**

amplasament – intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 349559, 349560, 349561, 349562, 349563, 349564, 349565,
349566, 349567, 349568, 349569, 349570, 349571, 349572 - Arad,

Proprietar/Dezvoltator: LUCA PETRU ADRIAN

Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: LUCA PETRU ADRIAN;
- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. IONAȘIU Adrian Florin, pr. nr. 157/2025.

Încadrarea în localitate

Parcelele propuse spre reglementare sunt situate în partea de nord a U.A.T. Municipiul Arad, în intravilan, cu accesele din DN 7 Arad–Nădlac km 543+915 dreapta și DN 79 Arad-Oradea km 4+285 dreapta.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare, în suprafață totală de 83.023 mp, sunt identificate prin:

- C.F. nr. 349559 – Arad, teren arabil în intravilan, 665 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
- C.F. nr. 349560 – Arad, teren arabil în intravilan, 609 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
- C.F. nr. 349561 – Arad, teren arabil în intravilan, 1.577 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
- C.F. nr. 349562 – Arad, teren arabil în intravilan, 8.538 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
- C.F. nr. 349563 – Arad, teren arabil în intravilan, 8.072 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
- C.F. nr. 349564 – Arad, teren arabil în intravilan, 8.058 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
- C.F. nr. 349565 – Arad, teren arabil în intravilan, 6.089 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
- C.F. nr. 349566 – Arad, teren arabil în intravilan, 5.743 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
- C.F. nr. 349567 – Arad, teren arabil în intravilan, 4.116 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;

- C.F. nr. 349568 – Arad, teren arabil în intravilan, 5.577 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
- C.F. nr. 349569 – Arad, teren arabil în intravilan, 4.734 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
- C.F. nr. 349570 – Arad, teren arabil în intravilan, 14.566 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
- C.F. nr. 349571 – Arad, teren arabil în intravilan, 6.671 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;
- C.F. nr. 349572 – Arad, teren arabil în intravilan, 8.008 mp, proprietate privată LUCA PETRU ADRIAN;

Situația existentă

Parcelele menționate mai sus, au fost reglementate prin PUZ și RLU aferent **“Zonă de servicii, comerț, amenajare accese din DN 7 și DN 79, municipiul Arad, DN 7 Arad – Nădlac km 543+890 dreapta și DN 79 Arad - Oradea km 4+285 dreapta”, aprobat prin H.C.L.M. ARAD NR. 446 din 28.11.2017.**

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **“Modificare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 446 din 28 noiembrie 2017 – “Zonă de servicii, comerț, amenajare accese din DN 7 și DN 79, municipiul Arad, DN 7 Arad – Nădlac km 543+890 dreapta și DN 79 Arad -Oradea km 4+285 dreapta” în zonă de servicii, comerț, depozitare și logistică”,** amplasament – intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 349559, 349560, 349561, 349562, 349563, 349564, 349565, 349566, 349567, 349568, 349569, 349570, 349571, 349572 - Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea servicii, comerț, depozitare și logistică, măsurând o suprafață totală de 83.023 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Drum de exploatare DE 1819/2, identificat prin C.F. nr. 339660 – Arad, respectiv teren proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 339661 - Arad;
- **la vest:** Drumul național DN 79 Arad – Oradea, identificat prin C.F. nr. 356098 – Arad, respectiv teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 331887 - Arad;
- **la est:** Drum de exploatare DE 127, identificat prin C.F. nr. 305556 – Livada (U.A.T. Livada);
- **la sud:** Drumul național DN 7 Arad – Nădlac, identificat prin C.F. nr. 333514 – 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 cu funcțiunea servicii, comerț, depozitare și logistică.

Zonificare funcțională:

Funcțiuni dominante:

- Z1 – ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ
- Z2 – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE
- Z3 - ZONĂ SPAȚIU VERDE AMENAJAT

Subunități funcționale:

- SZCDL - SUBZONĂ DE SERVICII, COMERȚ, DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ
- SZsv – SUBZONĂ SPAȚIU VERDE
- SZci – SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE INCINTĂ
- SZte - SUBZONA TEHNICO-EDLITARA

Funcțiunea dominantă:

- Zonă cu funcțiunea servicii, comerț, depozitare și logistică

SZCDL – SUBZONA DE SERVICII, COMERT, DEPOZITARE SI LOGISTICA**UTILIZĂRI PERMISE**

- Construcții pentru comerț
- Construcții pentru servicii
- Construcții pentru depozitare și logistică
- Construcții de agrement
 - zone verzi în incintă, amenajări destinate personalului;
 - mobilier urban specific, amenajări peisagistice de orice fel, terenuri de sport și spații de joacă pentru copii;
 - construcții provizorii – chișcuri, pergole, gradene;
 - construcții temporare de alimentație publică și comerț.
- Dotări ale incintelor propuse
 - spații de protecție și aliniament în incinte;
 - platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri;
 - construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice;
- funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- funcțiuni de depozitare deșeuri;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;

SZsv – SUBZONA SPATIU VERDE**UTILIZĂRI PERMISE**

- spații verzi;
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale, și piste velo, acoperirea locurilor de parcare prin pergola/carport sau alte sisteme de acoperire, zonă drive-in pentru ridicare marfă direct cu mașina;
- rețele edilitare.

Szci – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE INCINTA**UTILIZĂRI PERMISE**

- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale, și piste velo;
- spații verzi;
- rețele edilitare.

SZte – SUBZONA TEHNICO-EDILITARA**UTILIZĂRI PERMISE**

- rețele edilitare;
- spații verzi;
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale, amenajări neconstructive, construcții provizorii, copertine, mobilier urban.

Z2 - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE, pe această subzonă teren se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare și edilitare. Este compusă din trei parcele și anume parcelele nr. 4, 5, 6.

Z3 – ZONA SPAȚIU VERDE AMENAJAT, pe această zonă se pot realiza amenajări de spații verzi, trotuare și edilitare. Este compusă dintr-o parcelă, parcela nr. 7.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 60,00%;
- C.U.T. maxim: 1,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 18,00 metri, respectiv înălțimea maximă a totemului este de 30 metri. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 18604/08.07.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Parcela nr. 1:

- La minim 18,5m față de LEA 110 și la 5m față parcela cu nr. CF 339661 din Nord
- La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului DN79 din Vest și la 5m față parcela cu nr. CF 339661 din Vest
- La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului DN7 din Sud și la 5m față parcela cu nr. CF 331887 din Sud
- La minim 5m față de limita din Est

Parcela nr. 2:

- La minim 5m față de limita din Nord
- La minim 18,5m față de LEA 110 din Vest
- La minim 18,5m față de LEA 110 din Sud
- La minim 5m față de limita din Est
-

Parcela nr. 3:

- La minim 5m față de limita din Nord
- La minim 5m față de limita din Vest
- La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului DN7 din Sud
- La minim 5m față de limita din Est

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se va face cu respectarea unei distanțe de minim H/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte.

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.

Spațiile verzi vor avea un grad minim de ocupare pentru fiecare zonă după cum urmează:

Construcții comerciale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare).

Construcții administrative:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare).

Construcții industriale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare).

Mobilarea incintei studiate 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. În oricare variantă de mobilare se va respecta un minim 20% de spațiu verde.

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.

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 propus cu intersecție în „T” DN 7 la km 544+075 dreapta, doar cu intrare dreapta.

Accesul nemodificat conform PUZ aprobat prin HCLMA 446/2017 va fi intersecție în „T” DN 7 la km 543+915 dreapta, cu intrare și ieșire dreapta, fiind interzis virajul la stânga.

Accesul nemodificat conform PUZ aprobat prin HCLMA 446/2017 va fi cu intersecție în „T” DN 79 la km 4+285 dreapta.

Strazile propuse pentru circulația din incinta terenului studiat prin P.U.Z., vor avea un profil stradal de 12,00 m, cu două benzi de circulație cu lățime părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 1,30 m pe ambele părți și trotuare pietonale cu lățimea de 1,20 m pe ambele părți.

Drumurile și platformele rutiere din incinta obiectivelor propuse pe terenul studiat prin P.U.Z., vor fi racordate la străzile din incintă cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu razele cuprinse între 9,00 și 15,00 metri.

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.

Terenul reglementat se parcelează în 7 parcele, dintre care 3 parcele sunt pentru drum.

Autorizarea executării parcelarilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 30 m
- b) suprafața minimă a parcelei de 1400 mp

Sunt permise și alte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, suplimentar față de cele cuprinse în planșele PUZ, dacă respectă prevederile de mai sus.

Utilități: Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/bransarea 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 bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei cu funcțiunea servicii, comerț, depozitare și logistică predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu funcțiunea servicii, comerț, depozitare și logistică, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea servicii, comerț, depozitare și logistică, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 475 din 24.03.2025, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de

aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. Rețele Electrice România S.A.	26690325/27.05.2025	24.03.2027
2.	Compania de Apă Arad S.A.	8573/07.04.2025	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214977312/02.04.2025	-
4.	Agencia Națională pentru Mediu și Aree Protejate	10768/16.06.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122549/15.04.2025	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122550/15.04.2025	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	289858/07.04.2025	07.04.2026
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 941/2025	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	18604/08.07.2025	08.07.2026
10.	A.N.I.F.	144/15.07.2025	-
11.	Orange Romania S.A.	AFO326680/23424/21349/02.04.2025	02.04.2026
12.	D.S.P. Jud. Arad	122/08.04.2025	-
13.	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	95/U/14.04.2025	-
14.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	49280/Z1/16.07.2025	-
15.	Comisia de Sistematizare a Circulației	50368/Z1/19.06.2025	-
16.	C.N.A.I.R.	92/80541/17.07.2025	-
17.	S.C. C.T.P. S.A. Arad	277/02.06.2025	24.03.2027
18.	TRANSGAZ S.A.	44339/1221/26.05.2025	-
19.	Digi România S.A.	56/25.03.2025	25.03.2026

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 29.07.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 39 / 09.09.2025 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 Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către LUCA PETRU ADRIAN, cu domiciliul în Jud. Timiş, Loc. Dumbrăvița, Str. Traian Vuia, Nr. 3/A, înregistrată cu nr. 65754 din 18.07.2025, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 76764 din 25.08.2025 și nr. 81361 din 08.09.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 39 din 09.09.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
“Modificare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 446 din 28 noiembrie 2017 – “Zonă de servicii, comerț, amenajare accese din DN 7 și DN 79, municipiul Arad, DN 7 Arad – Nădlac km 543+890 dreapta și DN 79 Arad -Oradea km 4+285 dreapta” în zonă de servicii, comerț, depozitare și logistică”,
amplasament – intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 349559, 349560, 349561, 349562, 349563, 349564, 349565, 346566, 349567, 349568, 349569, 349570, 349571, 349572 - Arad,
Proprietar/Dezvoltator: LUCA PETRU ADRIAN
Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: LUCA PETRU ADRIAN;

Proiectant: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. IONAȘIU Adrian Florin, pr. nr. 157/2025.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Drum de exploatare DE 1819/2, identificat prin C.F. nr. 339660 – Arad, respectiv teren proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 339661 - Arad;
- **la vest:** Drumul national DN 79 Arad – Oradea, identificat prin C.F. nr. 356098 – Arad, respectiv teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 331887 - Arad;
- **la est:** Drum de exploatare DE 127, identificat prin C.F. nr. 305556 – Livada (U.A.T. Livada);
- **la sud:** Drumul national DN 7 Arad – Nădlac, identificat prin C.F. nr. 333514 – Arad.

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

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 cu funcțiunea servicii, comerț, depozitare și logistică.

Zonificare funcțională:

Funcțiuni dominante:

- Z1 – ZONĂ DE SERVICII ȘI COMERȚ
- Z2 – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE
- Z3 - ZONĂ SPAȚIU VERDE AMENAJAT

Subunități funcționale:

- SZCDL - SUBZONĂ DE SERVICII, COMERȚ, DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ

- SZ_{sv} – SUBZONĂ SPAȚIU VERDE
- SZ_{ci} – SUBZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE INCINTĂ
- SZ_{te} - SUBZONA TEHNICO-EDILITARA

Funcțiunea dominantă:

- Zonă cu funcțiunea servicii, comerț, depozitare și logistică

SZCDL – SUBZONA DE SERVICII, COMERT, DEPOZITARE SI LOGISTICA

UTILIZĂRI PERMISE

- Construcții pentru comerț
- Construcții pentru servicii
- Construcții pentru depozitare și logistica
- Construcții de agrement
 - zone verzi în incintă, amenajări destinate personalului;
 - mobilier urban specific, amenajări peisagistice de orice fel, terenuri de sport și spații de joacă pentru copii;
 - construcții provizorii – chișcure, pergole, gradene;
 - construcții temporare de alimentație publică și comerț.
- Dotări ale incintelor propuse
 - spații de protecție și aliniament în incinte;
 - platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
 - construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice;
- funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- funcțiuni de depozitare deșeuri;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;

SZ_{sv} – SUBZONA SPATIU VERDE

UTILIZĂRI PERMISE

- spații verzi;
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parări, circulații pietonale, și piste velo, acoperirea locurilor de parcare prin pergola/carport sau alte sisteme de acoperire, zonă drive-in pentru ridicare marfă direct cu mașina;
- rețele edilitare.

Sz_{ci} – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE INCINTA

UTILIZĂRI PERMISE

- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parări, circulații pietonale, și piste velo;
- spații verzi;
- rețele edilitare.

SZ_{te} – SUBZONA TEHNICO-EDILITARA

UTILIZĂRI PERMISE

- rețele edilitare;
- spații verzi;
- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parări, circulații pietonale, amenajări neconstructive, construcții provizorii, copertine, mobilier urban.

Z2 - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE, pe această subzonă teren se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare și edilitare. Este compusă din trei parcele și anume parcelele nr. 4, 5, 6.

Z3 – ZONA SPAȚIU VERDE AMENAJAT, pe această zonă se pot realiza amenajări de spații verzi, trotuare și edilitare. Este compusă dintr-o parcelă, parcela nr. 7.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 60, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E, cu înălțimea maximă de 18,00 metri, respectiv înălțimea maximă a totemului este de 30 metri. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 18604/08.07.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Parcela nr. 1:

- La minim 18,5m față de LEA 110 și la 5m față parcela cu nr. CF 339661 din Nord
- La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului DN79 din Vest și la 5m față parcela cu nr. CF 339661 din Vest
- La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului DN7 din Sud și la 5m față parcela cu nr. CF 331887 din Sud
- La minim 5m față de limita din Est

Parcela nr. 2:

- La minim 5m față de limita din Nord
- La minim 18,5m față de LEA 110 din Vest
- La minim 18,5m față de LEA 110 din Sud
- La minim 5m față de limita din Est
-

Parcela nr. 3:

- La minim 5m față de limita din Nord
- La minim 5m față de limita din Vest
- La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului DN7 din Sud
- La minim 5m față de limita din Est

Amplasarea construcțiilor pe aceeași parcelă se va face cu respectarea unei distanțe de minim H/2 din înălțimea clădirii celei mai înalte.

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.

Spațiile verzi vor avea un grad minim de ocupare pentru fiecare zonă după cum urmează:

Construcții comerciale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții administrative:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare)

Construcții industriale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare).

Mobilarea incintei studiate 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. În oricare varianta de mobilare se va respecta un minim 20% de spațiu verde.

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.

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 propus cu intersecție în „T” DN 7 la km 544+075 dreapta, doar cu intrare dreapta.

Accesul nemodificat conform PUZ aprobat prin HCLMA 446/2017 va fi intersecție în „T” DN 7 la km 543+915 dreapta, cu intrare și ieșire dreapta, fiind interzis virajul la stânga.

Accesul nemodificat conform PUZ aprobat prin HCLMA 446/2017 va fi cu intersecție în „T” DN 79 la km 4+285 dreapta.

Strazile propuse pentru circulația din incinta terenului studiat prin P.U.Z., vor avea un profil stradal de 12,00 m, cu două benzi de circulație cu lățime părții carosabile de 7,00 m, încadrate de borduri denivelate din beton, zone verzi cu lățimea de 1,30 m pe ambele părți și trotuare pietonale cu lățimea de 1,20 m pe ambele părți.

Drumurile și platformele rutiere din incinta obiectivelor propuse pe terenul studiat prin P.U.Z., vor fi racordate la străzile din incintă cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu razele cuprinse între 9,00 și 15,00 metri.

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.

Terenul reglementat se parcelează în 7 parcele, dintre care 3 parcele sunt pentru drum.

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

- a) front la stradă de minimum 30 m
- b) suprafața minimă a parcelei de 1400 mp

Sunt permise și alte operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, suplimentar față de cele cuprinse în planșele PUZ, dacă respectă prevederile de mai sus.

Utilități: Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei cu funcțiunea servicii, comerț, depozitare și logistică predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona cu funcțiunea servicii, comerț, depozitare și logistică, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea servicii, comerț, depozitare și logistică, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.07.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este 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 (1[^]3), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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. 475 din 24.03.2025, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
Gabriel Căpriceană

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.71795/A5/09.09.2025

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 – Modificare P.U.Z. și R.L.U. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.446/2017- Zona de servicii, comerț, amenajare accese din DN7 și DN79 municipiul Arad, DN 7 Arad-Nădlac km 543+890 dreapta și DN79 Arad-Oradea km 4+285 dreapta în Zona de servicii, comerț, depozitare și logistică

Proprietar/ Dezvoltator :**Luca Petru Adrian**

Amplasament - municipiul Arad, C.F. 349559, C.F. 349560, C.F. 349561, C.F. 349562, C.F. 349563, C.F. 349564, C.F. 349565, C.F. 349566, C.F. 349567, C.F. 349568, C.F. 349569, C.F. 349570, C.F. 349571, C.F. 349572

Proiectant general – SC RIF STYLE PROJECT SRL, arh RUR Ionașiu A., proiect nr.157/2025

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

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 26967/25.03.2025 și completările înregistrate cu nr. 37151/22.04.2025 , beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **28.04.2025**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **28.04.2025** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **28.04.2025-07.05.2025** 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.44377/2025 și completările depuse cu nr.55682/2025 și nr.56258/2025, beneficiarul 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 23.06.2025;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 23.06.2025 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 23.06.2025-07.07.2025 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din identificate cu CF 340294, CF 340302, CF 359797, CF 359798, CF 359805, CF 340303, 340301, CF 32921, CF 342922, 344365, 331439, 331887, 340293, 305266, 305559, 308190, 308191, DIRECTIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Au fost primite următoarele observații și solicitări:

- **SC NIS PETROL SRL** – Adresa nr. 61535/07.07.2025:

Solicită ca în zona de protecție de 50 m față de DN7 să nu fie edificate construcții care ar putea obstrucționa vizibilitatea totemului amplasat în zona de sud-est a terenului deținut, situat în vecinătatea imobilului cu CF nr. 349562 Arad.

- **Răspuns elaborator** – Adresa nr. 62428/09.07.2025:

Se menționează că documentația PUZ și RLU păstrează zona de protecție de 50 m față de DN7, nefiind afectată vizibilitatea totemului, respectând astfel solicitarea.

- **LUKOIL ROMÂNIA SRL** – Adresa nr. 61513/07.07.2025:

Solicită respectarea distanțelor minime de siguranță prevăzute de legislația specifică privind amplasarea construcțiilor față de instalațiile aferente stației de distribuție carburanți (SDC Arad 8), în conformitate cu următoarele acte normative:

- Ordinul 174/2005 (NP 004-03),
- Normativul NP 037-99 (stații GPL),
- Ordinul 994/2018,
- Normativul P118/2025,
- Alte reglementări specifice.

- **Răspuns elaborator** – Adresa nr. 62428/09.07.2025:

Se precizează că documentația de urbanism respectă toate distanțele de siguranță reglementate de legislația în vigoare, în funcție de categoria de construcții și de gradul de rezistență la foc al acestora.

- **Proprietari învecinați** – Adresa nr. 61889/08.07.2025:

Nu au obiecții privind proiectul propus, cu condiția să își poată utiliza în continuare halele și ferma existente în scopul pentru care au fost construite.

- **Răspuns elaborator** – Adresa nr. 62428/09.07.2025:

Se confirmă că modificările aduse prin PUZ nu afectează halele deținute de vecini, iar intervențiile urbanistice vizează exclusiv terenurile aflate în proprietatea inițiatorului documentației.

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

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		09.09.2025