

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, 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.

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.

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

- Constructii 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 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;

SZ_{sv} – 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.

Sz_{ci} – SUBZONA CAI DE COMUNICATIE INCINTA

UTILIZĂRI PERMISE

- circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, 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, 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 parcella, parcella 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 parcarii 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 parcarii 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 parcurii 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 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 stanga.

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 branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

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

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

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

Proprietarul/dezvoltatorul zonei 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.

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 Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău