

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Extindere unitate logistică pentru construcții rutiere”,
Intravilan/Extravilan, Municipiul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 320495 - Arad, nr. 351921 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: SYLC CON TRANS S.R.L.
Proiectant general: ARHI PROIECT PBG S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: SYLC CON TRANS S.R.L.;

- Proiectant general: ARHI PROIECT PBG S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. FEIER Ioan, pr. nr. 283/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul, respectiv extravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 320495 - Arad, respectiv nr. 351921 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 320495 - Arad, respectiv nr. 351921 – Arad, și constituie proprietatea privată a SYLC CON TRANS S.R.L., măsurând o suprafață totală de 56.709,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „Extindere unitate logistică pentru construcții rutiere”, Intravilan/Extravilan, Municipiul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 320495 - Arad, respectiv nr. 351921 – Arad, se propune reglementarea unei zone de producție și depozitare, prin extinderea unității logistice pentru construcții rutiere, măsurând o suprafață totală de 56.709,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Drum de exploatare – De 1897/7 și canalul - Cn 1897/4;
- **la vest:** Drumul de centură (DN7,E68);
- **la nord-vest:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 364319 – Arad, 345585 – Arad, 331213 – Arad, teren reglementat printr-o documentație de urbanism aprobată prin HCLM 212 din 24 aprilie 2024 - P.U.Z. și R.L.U. “DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ, HALĂ PRELUCRARE LEMN, DEPOZITARE, LOGISTICĂ, BIROURI ȘI SERVICII” pentru C.F. nr. 317780 - Arad;
- **la sud-est:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 320506 – Arad, 320523 – Arad, 320961 – Arad, 320508 – Arad, 331213 – Arad, 345585 – Arad, 364319 – Arad, DE 1940.

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 reglementarea unei zone de producție, prin extinderea unității logistice pentru construcții rutiere.

- **Funcțiunile dominante:**
 - Industrie și depozitare.

- **Funcțiunile complementare admise:**

- Zonă de circulație și amenajări aferente ZF 06 (alee carosabilă, parcări),
- Zonă de echipare tehnico-edilitară – ZF 05 (stație de epurare, transformator energie electrică, platformă colectare selectivă deșeuri),
- Zona spații verzi – ZF 14 (zona protecție LEA, aliniamente perimetrale plantate),
- Zonă servicii – ZF 10 (clădiri birouri , dotări sociale, laboratoare).

- **Utilizări admise:**

- Construcții și amenajări pentru industrie și depozite în zona ZF 12;
- Construcții pentru birouri, dotări sociale și servicii de analize în zona ZF 10;
- Construcții și amenajări pentru echipare edilitară și gospodărie comună în subzona ZF 05;
- Construcții de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente în zona ZF06;
- Construcții și amenajări rutiere în zona ZF 06;
- Amenajări spații verzi în zona ZF 14.

- **Utilizări permise cu condiții:**

- Autorizarea lucrărilor în U.T.R. 1sct/e se va face numai cu avizele și acordurile specifice avizatorilor interesați.
- În cazul în care în timpul lucrărilor de infrastructură apar puncte cu vestigii arheologice (oase, fragmente ceramice, obiecte de metal , monede, fragmente de ziduri , etc.), beneficiarul va opri lucrările și va anunța D.J.C. Arad și P.M. Arad , asupra descoperirilor în condițiile art. 4, al. 3 din Legea nr. 462/2003.

- **Interdicții temporare:**

- Autorizarea construcțiilor în U.T.R. 1sct/e se va face după aprobare P.U.Z. și odată cu scoatere terenului din circuit agricol.

- **Interdicții definitive:**

- Se interzice autorizarea construcțiilor în zonele marcate pe planșa ca fiind zone verzi , cu excepția lucrărilor specifice de amenajare a spațiilor verzi.
- Se interzice autorizarea clădirilor în zonele de protecție ale DN7/E68 , LEA 110 KV și LEA 400 kv , cu excepțiile prevăzute de avizele de specialitate.

Zonificare funcțională:

- **ZF12** – zona pentru industrie și depozite;
- **ZF10** – zona pentru servicii;
- **ZF14** – zona spații verzi;
- **ZF06** – zona căi de circulație / incintă;
- **ZF05** - zona echipare edilitară.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 0,75.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 40,00 metri pentru utilaje, respectiv cota absolută maximă de 151,55 metri (111,55 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 40,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 4602/14.04.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Amplasarea față de aliniament:

- Construcțiile supraterane din zona ZF 12 și ZF 06, se vor amplasa retrase față de aliniamentul la De1897/7 cu cel puțin 5,00 m .

- Construcțiile din zona ZF 10 se vor amplasa retrase față de aliniamentul la DN7/E68 cu 22,00 m.

Amplasarea în interiorul parcelei:

- Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supraterane față de limitele laterale ale terenului este de 5,00 m.

Amplasarea față de limita posterioară:

- Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supraterane față de limita posterioară a terenului este de 33,00 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.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 20,10% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.

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 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Autorizarea construcțiilor este condiționată de asigurarea numărului de 30 locuri de parcare pentru autoturisme, aferente zonei ZF 10 și un număr de 23 locuri de parcare pentru autoutilitare, aferente zonei ZF 12 locuri de parcare în interiorul parcelei, în zona ZF 06.

Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul la terenul propus spre reglementare, atât rutier, cât și pietonal, se va realiza din drumul de centură – DN7, E68 – prin drumul de exploatare DE1939/1 – drum betonat, și drumul de exploatare DE1897/7, situat la nord.

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.

Parcelarea:

Pe terenul supus reglementării nu se vor efectua lucrări de parcelare.

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

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele

tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

Proprietarul/dezvoltatorul zonei de producție, prin extinderea unității logistice pentru construcții rutiere, predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de producție, prin extinderea unității logistice pentru construcții rutiere, 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 de producție, prin extinderea unității logistice pentru construcții rutiere, 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. 1791 din 17.10.2022, 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.	Rețele Electrice România S.A. - Sucursala Arad	25437868/06.03.2025	17.10.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	34293/20.12.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214896382/20.12.2024	19.12.2025
4.	Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate	8482/13.05.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1923740/15.01.2025	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1923742/15.01.2025	-
7.	M.A.I., Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	289860/07.04.2025	07.04.2026
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3556/2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	4602/14.04.2025	14.04.2026
10.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	35/06.02.2025	06.02.2027
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	31046/Z1/15.04.2025	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	76/12.03.2025	-
13.	M.A.I. – Direcția Generală de Logistică	372471/09.01.2025	-
14.	S.R.I.	45485/15.01.2025	15.01.2026
15.	Orange România S.A.	AFO358001/18790/17337/18.12.2024	18.12.2025
16.	Ministerul Culturii	310/U/19.12.2024	-
17.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	31045/Z1/09.04.2025	-
18.	Consiliul Județean Arad	15/02.06.2025	17.10.2025
19.	Ministerul Apărării Naționale	DT/240/15.01.2025	-
20.	Transelectrica	1924/14.02.2025	-
21.	Transgaz	108688/27.12.2024	27.12.2025
22.	Apele Române – Administrația Bazinală de apă Mureș	23/03.04.2025	-
23.	M.A.D.R.	257/30.04.2025	-
24.	O.S.P.A. Arad	73/23.01.2025	
25.	EXIM – Banca Românească		

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 26.06.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 32 / 12.08.2025 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	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		.2025
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		.2025

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău