

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:

„PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI DEPOZITARE”,
Intravilan/Extravilan Municipiul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 328180, 328182, 304652 –
Arad, Proprietar/Dezvoltator: S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.
Proiectant general: S.C. Pro Arhitectura S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 38768/28.04.2025

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 34782/28.04.2025, 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. 38763/28.04.2025 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. 16/28.04.2025,

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: „PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI DEPOZITARE”, Mun. Arad, intravilan/extravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 328180, 328182, 304652 – Arad, măsurând o suprafață totală de 71.919,00 mp., conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. - 1.3) și 2 (cu anexele 2.1.- 2.9.), 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. Încadrarea în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Studiu Cvartal
- 2.4. Reglementări urbanistice
- 2.5. Reglementări urbanistice - secțiuni
- 2.6. Reglementări - echipare edilitară
- 2.7. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.8. Mobilare
- 2.9. Ilustrare urbanistică

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: S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.
- 2.2. Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 146/2022;
- 2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 328180, 328182, 304652 – Arad, și constituie proprietatea privată a S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L., măsurând o suprafață totală de 71.919,00 mp.
- 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.
- 2.5.1 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 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.

2.7. Proprietarul/dezvoltatorul zonei de servicii, activități conexe și depozitare predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele 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, 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. 34782/28.04.2025, 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 S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Şef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 38768/28.04.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI DEPOZITARE”,
Intravilan/Extravilan Municipiul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 328180, 328182, 304652 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietar/dezvoltator: S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 146/2022

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 30148 din 01.04.2025, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 36410 din 17.04.2025 de către S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.;
- raportul de specialitate nr. 38763/A5/28.04.2025 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 34782/A5/28.04.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 16/28.04.2025 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1197 din 05.07.2022, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 328180, 328182, 304652 – Arad, și constituie proprietatea privată a S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L., măsurând o suprafață totală de 71.919,00 mp.

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

- „PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI DEPOZITARE”, Mun. Arad, intravilan/extravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 328180, 328182, 304652 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI DEPOZITARE”, Mun. Arad, intravilan/extravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 328180, 328182, 304652 – Arad, se propune

reglementarea unei zone de servicii, activități conexe și depozitare, măsurând o suprafață totală de 71.919,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E, cu înălțimea maximă de 20,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 144,11 metri (124,11 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 20,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 18557/18.11.2025.

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.) - „PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI DEPOZITARE”, Mun. Arad, intravilan/extravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 328180, 328182, 304652 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./dact. CG/BI

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 38763/A5/ 28.04.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

„PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI DEPOZITARE”,

Intravilan/Extravilan Municipiul Arad,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 328180, 328182, 304652 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.

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

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.;

- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 146/2022

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 328180 – Arad, respectiv C.F. nr. 328182 – Arad și C.F. nr. 304652 - Arad

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 328180, 328182, 304652 – Arad, și constituie proprietatea privată a S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L., măsurând o suprafață totală de 71.919,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI DEPOZITARE”, Mun. Arad, intravilan/extravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 328180, 328182, 304652 – Arad, se propune reglementarea unei zone de servicii, activități conexe și depozitare, măsurând o suprafață totală de 71.919,00 mp.

Terenul propus a mai fost reglementat printr-o documentație urbanistică, aprobată prin HCLM Arad nr. 177 din 26 iunie 2014 – P.U.Z. și R.L.U. “Parc logistic – Spații de depozitare, servicii și activități conexe”, extravilan Municipiul Arad, adiacent DN69 Timișoara – Arad, km 44+650 stânga.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** canal CN 2905, P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 333/27.11.2014 – “Zonă logistică-depozitare, servicii și amenajări aferente”, extravilanul Municipiului Arad, acces rutier din DN69 km 44+650 stânga, beneficiar: S.C. Romstar Direct S.R.L.;
- **la vest:** teren proprietate privată, arabil extravilan, A 2896/2;
- **la est:** terenuri proprietăți private, curți construcții, De 2909 – str. Agronomului;
- **la sud:** canal CN 2904, teren arabil extravilan, respectiv DN69 Arad-Timișoara (C.F. 348958 – Arad).

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

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

- **Funcțiunile dominante:**

- Logistică, servicii, depozitare, comerț.

- **Utilizări permise:**

- Cazare de serviciu și turistică, dotări, spații verzi amenajate, agrement, accese carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

- **Utilizări permise cu condiții:**

- Activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei, funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale, cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin PUZ ca zone de servire special instituite.

- **Utilizări interzise:**

- Sunt interzise definitiv orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiții.
- Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- Funcțiuni de depozitare deșeurilor industriale, tehnologice, etc, în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
- Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

- **Interdicții temporare:**

- Zonele afectate de rețele (electrice, gaze, telefonie, fibră optică) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere a acestora, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).

Zonificare funcțională:

- **LSCD** – logistică, servicii / comerț, activități conexe și spații pentru depozitare;
- **Cc** – căi de comunicație carosabilă;
- **Cci** – căi de comunicație carosabilă de incintă;
- **P** – platforme și parcaje;
- **SP** – zone verzi amenajate;
- **SP1** – zone verzi de aliniament;
- **PRDN** – zona de protecție DN 69 – 50 m;
- **PRCD** – zona de protecție CN 2905 – 3 m;
- **CN** – canal de desecare - CN 2905;
- **TE** – tehnico-edilitare;

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+3E**, cu înălțimea maximă de 20,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 144,11 metri (124,11 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 20,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 18557/18.11.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita de proprietate de la front se va impune o retragere de minim 10 m;
- Aliniamentul construcțiilor (mai puțin pompele de carburanți, alte dotări) este limitat la min. 50 m față de limita covorului asfaltic a DN 69, respectând limita de protecție;
- Se va respecta retragerea de minim 3,00m față de limita de proprietate laterală de nord a incintei reglementate;
- Se va respecta retragerea de minim 4,00m față de limita de proprietate laterală de sud a incintei reglementate;
- Se vor respecta retrageri de minim 5,00m față de limita de proprietate posterioară, respectiv limita de vest a incintei reglementate;

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% 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.

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.

Accesele la parcele, atât pietonale cât și auto, se vor realiza din strada Agronomului, care este poziționată la sud față de amplasamentul propus spre reglementare, dar și din DN69 Arad – Timișoara, care este poziționat la est față de amplasamentul propus spre reglementare.

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:

Terenul propus spre reglementare nu va suferi acțiuni 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/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 de servicii, activități conexe și depozitare predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de servicii, activități conexe și depozitare, 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 servicii, activități conexe și depozitare, 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. 1197 din 05.07.2022, 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 Banat S.A. - Sucursala Arad	17271429/08.05.2023	05.07.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	7500/11.05.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214671415/10.06.2024	10.06.2024
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	20106/21.12.2023	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322601/27.04.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322602/27.04.2023	-
7.	MAI, Inspectoratul General al Poliției Române, Direcția Rutieră	3.597.334/S4/RC/17.11.2023	-
8.	O.C.P.I. Arad	P.V.3112/2022 P.V. 349/2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	18557/18.11.2024	18.11.2025
10.	M.A.P.N.	DT-3871/21.04.2023	-
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	17809/Z1/12.03.2024	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	179/13.04.2023	-
13.	MAI, Direcția Generală Logistică	567536/08.05.2023	-
14.	S.R.I.	444764/27.06.2024	27.06.2025
15.	Orange România S.A.	AFO499972/8130/7520/ 11.06.2024	11.06.2025
16.	Ministerul Culturii	86/U/11.04.2023	-
17.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	284/23.06.2023	-
18.	Apele Române – A.B.A. Mureș	66/30.10.2023	30.10.2025
19.	A.N.I.F.	159/23.07.2024	23.07.2026
20.	Organizația Utilizatorilor de Apă pentru Irigat Arad - Fântânele	02/20.04.2023	20.04.2025
21.	C.N.A.D.N.R S.A.	92/102707/19.10.2023	-
22.	Consiliul Județean Arad	06/28.03.2025	05.07.2025

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 08.04.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 16/28.04.2025 favorabil.

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	arh. Virgil Toma		

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L., cu sediul în jud. Ilfov, Com. Ciorogârla, Şos. Bucureşti, nr. 57, C1, înregistrată cu nr. 30148 din 01.04.2025, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 36410 din 17.04.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 16 din 28.04.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI DEPOZITARE”,
Intravilan/Extravilan Municipiul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 328180, 328182, 304652 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Proprietar/dezvoltator: S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 146/2022

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** canal CN 2905, P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 333/27.11.2014 – “Zonă logistică-depozitare, servicii şi amenajări aferente”, extravilanul Municipiului Arad, acces rutier din DN69 km 44+650 stânga, beneficiar: S.C. Romstar Direct S.R.L.;
- **la vest:** teren proprietate privată, arabil extravilan, A 2896/2;
- **la est:** terenuri proprietăți private, curți construcții, De 2909 – str. Agronomului;
- **la sud:** canal CN 2904, teren arabil extravilan, respectiv DN69 Arad-Timișoara (C.F. 348958 – Arad).

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

- **Funcțiunile dominante:**
 - Logistică, servicii, depozitare, comerț.
- **Utilizări permise:**
 - Cazare de serviciu şi turistică, dotări, spații verzi amenajate, agrement, accese carosabile, pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare şi construcții aferente.
- **Utilizări permise cu condiții:**

- Activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei, funcțiuni administrative, comerciale, de cazare, loisir, educaționale, cu condiția amplasării în perimetre delimitate și reglementate prin PUZ ca zone de servire special instituite.
- **Utilizări interzise:**
 - Sunt interzise definitiv orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiții.
 - Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
 - Funcțiuni de depozitare deșeurilor industriale, tehnologice, etc, în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
 - Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.
- **Interdicții temporare:**
 - Zonele afectate de rețele (electrice, gaze, telefonie, fibră optică) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere a acestora, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).

Zonificare funcțională:

- **LSCD** – logistică, servicii / comerț, activități conexe și spații pentru depozitare;
- **Cc** – căi de comunicație carosabilă;
- **Cci** – căi de comunicație carosabilă de incintă;
- **P** – platforme și parcaje;
- **SP** – zone verzi amenajate;
- **SP1** – zone verzi de aliniament;
- **PRDN** – zona de protecție DN 69 – 50 m;
- **PRCD** – zona de protecție CN 2905 – 3 m;
- **CN** – canal de desecare - CN 2905;
- **TE** – tehnico-edilitare;.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E, cu înălțimea maximă de 20,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 144,11 metri (124,11 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 20,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 18557/18.11.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita de proprietate de la front se va impune o retragere de minim 10 m;
- Aliniamentul construcțiilor (mai puțin pompele de carburanți, alte dotări) este limitat la min. 50 m față de limita covorului asfaltic a DN 69, respectând limita de protecție;

- Se va respecta retragerea de minim 3,00m față de limita de proprietate laterală de nord a incintei reglementate;
- Se va respecta retragerea de minim 4,00m față de limita de proprietate laterală de sud a incintei reglementate;
- Se vor respecta retrageri de minim 5,00m față de limita de proprietate posterioară, respectiv limita de vest a incintei reglementate;

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% 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.

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.

Accesele la parcele, atât pietonale cât și auto, se vor realiza din strada Agronomului, care este poziționată la sud față de amplasamentul propus spre reglementare, dar și din DN69 Arad – Timișoara, care este poziționat la est față de amplasamentul propus spre reglementare.

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:

Terenul propus spre reglementare nu va suferi acțiuni de parcelare.

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

Pe cheltuiala investitorului 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 servicii, activități conexe și depozitare, 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 08.04.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z., fiind valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată).

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1197 din 05.07.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
arh. Virgil Toma

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.34782/A5/28.04.2025

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 – Parc logistic -spații pentru servicii, activități conexe și depozitare

Proprietar/dezvoltator: SC CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL

Amplasament- intravilanul și extravilanul mun.Arad, CF 328180, CF 328182, CF 304652 Arad

Proiectant general – SC PRO ARHITECTURA SRL, arh RUR Gh.Seculici , proiect nr. 146/2022

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

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

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbătă 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. 84556/01.11.2022, 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 **15.12.2022**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **15.12.2022** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **15.12.2022-25.12.2022** 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. si R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 101718/14.12.2023, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 05.01.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 05.01.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 05.01.2024-19.01.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor identificate cu CF 314009, CF 315474, CF 327310, CF 311658, CF 311657, CF 327520, CF 327528, CF 327281, CF 318319, CF 309823, CF 309836, CF 311174, CF 310854, CF 344094, CF 310924, CF 301705, CF 361941, CF 314830, CF 311175, CF 311942, CF 361023, CF 361022, CF 361011, CF 361012, CF 361006, CF 361008, CF 361009, CF 361015, CF 361014, CF 361018, CF 361027, SC GB COMPANY EUROPE SRL, SC REAL ESTATE IMOBILIARE SRL, SC ROMSTAR DIRECT SRL, SC LUAR SRL, SOCIETATEA AGRICOLA ALPAR SRL, CNAIR, SC ATRIUM GRUP IMOBILIARE SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de proprietari ai imobilelor din str.Agronomului la data de 16.01.2024.

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

Prin adresa înregistrată cu nr. 4134/18.01.2024 un numar de 38 proprietari ai imobilelor din str. Agronomului ne transmit următoarele:

”.....nu suntem de acord cu această propunere deoarece această construcție atrage după sine mai multe inconveniente:

- Construcția este foarte apropiată de imobile, care sunt proprietăți ale locatarilor din str.Agronomului (nu sunt locuințe și birouri aparținătoare fermei Agricole)
- Poluare fonică
- Risc de posibila deteriorare a imobilelor datorită traficului camioanelor de mare tonaj
- Nu suntem de acord cu această propunere deoarece crează o premisa a construcțiilor de acest tip (parc industrial și producție)”.

Solicitarea a fost transmisă la data de 19.01.2024, inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.4600/19.01.2024 proprietarul imobilului din str.Agronomului nr.1 ne aduce la cunoștință următoarele: ” ... nu sunt de acord cu construirea drumului prin fața caselor și în spatele caselor este distanța foarte mică și va afecta casa care este construcție veche. Vă rugăm să regândiți puțin planul în așa fel încât să nu afecteze circulația și liniștea locuitorilor.”

Solicitarea a fost transmisă la data de 25.01.2024, inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.5925/25.01.2024 inițiatorul și elaboratorul documentației ne comunică următorul răspuns:

”Privind adresa nr. 4134 / A5 / 19.01.2024 cu referire la documentația de urbanism P.U.Z. PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI DEPOZITARE cu amplasament în intravilanul / extravilanul municipiului Arad, parcele identificate conform CF 328180, 328182, 304652 Arad, inițiator și beneficiar S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L. CUI 26183157,vă comunicăm următoarele:

Documentația este întocmită în baza Certificatul de Urbanism nr. 1197 din 05.07.2022 eliberat de Primăria Mun.Arad, pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad, amplasament tangent la ruta DN69 Arad – Timișoara, Km 44+650 stânga.

Parcela principală identificată prin CF 304652 a fost reglementată anterior și inclusă în intravilan în urma aprobării PUZ prin H.C.L. nr. 177 / 26.06.2014 (*Parc logistic -Spații de depozitare, servicii și activități conexe* , , proiect nr. 1/2014, elaborator S.C.3D Planning SRL).

Soluția a fost agreată în cadrul etapei 1 (aferente demersului actual), cu emiterea Avizului de Oportunitate nr. 01 / 07.02.2023. Documentația respectă legislația și normativele în vigoare.

1. Referitor la prezumția că propunerea prezentată prin această documentație ”ar crea o premisă a construcțiilor de acest tip (parc industrial și producție)”

Din studiul zonei extinse a rezultat faptul că un procent de peste 57% din zona studiată este încadrat ca teren arabil extravilan, iar următoarea categorie funcțională ca pondere se referă la destinații ca depozitare, logistică, industrie nepoluantă, comerț și servicii.

Este evidentă tendința de extindere în zonă a funcțiunilor de logistică, depozitare, servicii și comerț, inclusiv stații de carburanți, în general activități destinate operatorilor de mobilitate. Acestea se dezvoltă adiacent DN69 și autostrăzii A1, valorificând amplasamentul cu bună accesibilitate.

Aceste parcele au devenit trup izolat intravilan prin aprobarea unor documentații P.U.Z.:

- PUZ ”*Parc logistic - Spații de depozitare, servicii și activități conexe*”, aprobat prin H.C.L. nr. 177 / 2014 cu amplasament pe parcela cu nr. CAD 304652 - propusă pentru reglementare;

- PUZ ”*Zona logistică – depozitare, servicii și amenajări aferente*”, aprobat prin HCL nr. 333/2014 Arad pentru lotul situat la nord de parcela studiată, identificat prin nr. CAD 314009;

- PUZ ”*Zonă de servicii și comerț*”aprobat prin HCL 214/2017 Arad pentru terenul extins situat la nord-est raportat la parcela studiată, adiacent autostrăzii A1;

- PUZ ”*Construire benzinărie DN69 / E671*” Strada Agronomului (DE 2909) constituie un drum public aflat în proprietatea UAT Arad, fiind deschis accesului spre această

zonă unde exista și alte obiective economice ce consolidează caracterul funcțional menționat al zonei: dezmembrări auto (Auto Arcos Group S.R.L.), Beyne Agrorom S.R.L., Luar S.R.L.

În concluzie: caracterul zonei adiacente străzii Agronomului este deja consolidat ca zonă cu funcțiuni de logistică, depozitare, diverse servicii (agricole, mobilitate) și comerț prin multiplele investiții implementate.

Menționăm faptul că aria construită propusă prin documentația actuală reprezintă o suprafață redusă raportat la gabaritul dezvoltării situate la nord de parcela studiată (aspect ce se poate observa în planșa *Studiu funcțional – integrare în zona extinsă / cvartal*).

2. Riscul de deteriorare a imobilelor ca urmare a traficului camioanelor de mare tonaj
Strada Agronomului constituie un drum aflat în domeniu public și în administrarea Municipiului Arad care deservește obiectivele economice existente și pe cele care urmează a fi implementate (*PUZ "Zona logistica – depozitare, servicii și amenajări aferente", aprobat prin HCL nr. 333/2014 Arad, identificat prin nr. CAD 314009*).

Comparativ cu propunerea aprobată prin PUZ anterior pe aceeași parcelă studiată (*PUZ "Parc logistic - Spații de depozitare, servicii și activități conexe", aprobat prin H.C.L. nr. 177 / 2014*), care prevedea utilizarea unui singur acces - cel de pe strada Agronomului, soluția actuală prevede asigurarea a două accesuri suplimentare.

Astfel intrarea principală la obiectivele propuse se va face prin accesul nr. 2 direct din DN69, acces aprobat prin aviz C.N.A.I.R nr. 102707/19.10.2023; la fel, accesul spre zona de deservire carburanți / servicii se va realiza preponderent prin punctul nr. 2 de acces, evacuarea realizându-se prin punctul nr. 3; doar ieșirea mașinilor de marfă este prevăzută preponderent prin punctul 1 de acces, cel inițial de pe strada Agronomului.

În concluzie: propunerea actuală presupune reducerea cu peste 50% a traficului prevăzut inițial a se genera pe Strada Agronomului prin investiția pe parcela identificată prin C.F. 304652.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă se referă la accesibilitatea îngreunată datorată carosabilului cu o lățime de numai 5m, gabaritul actual al acesteia fiind insuficient. Secțiunea actuală a drumului nu permite acomodarea concomitentă a două fluxuri de 3,5m.

În consecință, prin această documentație se propune reconfigurarea secțiunii drumului prin extinderea carosabilului astfel încât să se obțină două fluxuri de 3,5m, respective o secțiune a drumului de 7m. Propunerea este de a reconfigura segmentul străzii Agronomului cuprins între DN69 și accesul nr. 1 la parcela studiată, respectiv o lungime de aproximativ 480m.

În prezent se remarcă și faptul că Strada Agronomului prezintă o îmbrăcăminte deteriorată cu multiple denivelări / gropi; prin realizarea acestui proiect strada va fi modernizată (se prevăd intervenții asupra structurii cât și asupra îmbrăcămintii asfaltice și a dotărilor aferente) prin grija și cheltuiala beneficiarului.

Concomitent se va ameliora și intersecția cu drumul național DN 69 - adăugând posibilitatea accesului / ieșirii din / în toate direcțiile (banda de viraj cu ieșire la stânga).

Cheltuielile generate prin această reconfigurare vor fi asumate și suportate de către inițiatorul acestei documentații, respectiv S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.

Modernizarea străzii Agronomului la fel și aducerea acesteia la un gabarit corespunzător (carosabil 7m) corelat cu reducerea traficului generat de investiția propusă va reduce posibilitatea degradării construcțiilor adiacente existente.

3. În cadrul acestui demers s-a realizat și un Studiu de circulație întocmit de S.C: Traffic Audit Consulting S.R.L. (2023), având următoarele concluzii:

” Amenajarea unei benzi de decelerare din DN69, sensul Arad-Timișoara, înaintea intersecției 1 (strada Agronomului – DN69) va asigura accesul direct la obiectivul de investiție fără tranzitarea intersecției menționate anterior. Realizarea accesului direct din DN69 la obiectiv va permite intrarea a aproximativ 80% din traficul generat de obiectivul de investiție, respectiv 92 vehicule etalon la ora de vârf, fapt care va degreva semnificativ traficul înregistrat la intersecția 1 (strada Agronomului – DN69).”

” Modernizarea intersecției 1 (strada Agronomului – DN69) va avea drept urmare îmbunătățirea semnificativă a parametrilor evidențiați în studiu și pe cale de consecință creșterea fluentei și siguranței participării la trafic”.

” În ipoteza materializării obiectivelor de investiție propuse prin PUZ-urile adiacente zonei studiate, corelat cu amenajările propuse prin planul de situație, va avea drept consecință segregarea traficului rutier generat de obiectivul studiat, de traficul atras de investițiile învecinate propuse spre realizare, cu impact benefic asupra parametrilor de trafic aferente intersecției principale DN69 – strada Agronomului”.

4. Referitor la poluarea fonică

Problema poluării fonice generată prin investiția propusă a fost avută în vedere încă de la realizarea studiului de amplasament și a fost rezolvată prin următoarele măsuri:

- Îndepărtarea surselor potențiale de zgomot de imobilele de locuit la o distanță mai mare de 30 m față de limita de proprietate a imobilelor de locuit;
- Nu exista deschideri în calcanalele halelor care să permită emiterea zgomotului direct către limita de proprietate dinspre sud;
- Activitățile se desfășoară în spațiile de service cu porțile închise, spațiile fiind încălzite și climatizate, porțile fiind deschise exclusiv la intrarea și ieșirea din standurile de service; realizarea de lucrări de service în exteriorul spațiilor construite fiind interzisă de beneficiar prin procedurile specifice de gestiune;
- Spațiile destinate depozitării sunt amplasate la o distanță mai mare de 70 m față de limita de proprietate a imobilelor de locuit pe laturile de nord și vest, aprovizionarea acestora făcându-se la distanțe mari de timp, tot cu porțile închise, autovehiculele de aprovizionare fiind descărcate în interiorul acestora;
- Singurele amenajări aflate aproape de limita de proprietate (spre vecinătatea cu firma de utilaje agricole sunt două depozite de reciclare (carton, metal, plastic), unde se fac mișcări de încărcare-descărcare la 10-30 de zile pentru reciclare, accesul zilnic la acestea făcându-se pietonal sau cu cărucioare pe roți cauciucate;
- Pe întreg aliniamentul laturii sud (cea dinspre locuințe) sunt prevăzute prin proiect plantații de aliniament cu scop de perdea de protecție, implicit și fonică;
- Alături de reducerea traficului și ameliorarea stării actuale degradate a străzii Agronomului (prin refacerea structurii rutiere și imbrăcăminții asfaltice – intervenții descrise anterior) izolarea fonică poate fi ameliorată și prin amplasarea unor panouri fonoabsorbante pe terenul beneficiarului spre clădirile de locuințe învecinate.

5. Privind distanța dintre imobilele propuse și clădirile existente

Locuințele situate tangent străzii Agronomului - nu constituie o zonă rezidențială propriu-zisă, acestea provenind din dezmembrarea terenului pe care figurau locuințele de serviciu și birourile subordonate fermei agricole – S.C.A. ”ARNO” Aradul Nou - conform Schiței de parcelare atașată.

Cu toate acestea, beneficiarul S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L. dorește să susțină o relație de bună vecinătate, astfel corpurile principale care acomodează

activități de service / depozitare sunt poziționate la o distanță de minim 25m față de limita de proprietate. Singurele clădiri prevăzute în apropierea limitei de implantare propuse sunt cele două platforme de reciclare (carton, metal, plastic) cu regim de înălțime parter.

Pentru a veni în întâmpinarea solicitărilor propunem și amplasarea de panouri fonoabsorbante pe gardul situat pe limită de proprietate, în paralel cu perdeaua de protecție.

În concluzie, luând în considerare caracterul funcțional al zonei studiate și tendințele de dezvoltare ale acesteia, inițiativa beneficiarului pentru modernizarea segmentului străzii Agronomului și a intersecției cu DN69, la fel și propunerile din cadrul actualei documentații se poate aprecia că impactul investiției asupra clădirilor învecinate și a calității vieții locuitorilor este considerabil redus.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 30.01.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr. 6431/26.01.2024 inițiatorul și elaboratorul documentației ne comunică următorul răspuns:

”Privind adresa 4 600 / 19.01.2024 cu referire la documentația de urbanism P.U.Z. PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI DEPOZITARE cu amplasament în intravilanul / extravilanul municipiului Arad, parcele identificate conform CF 328180, 328182, 304652 Arad, inițiator și beneficiar S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L. CUI 26183157, vă comunicăm următoarele:

Documentația este întocmită în baza Certificatul de Urbanism nr. 1197 din 05.07.2022 eliberat de Primăria Mun.Arad, pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad, amplasament tangent la ruta DN69 Arad – Timișoara, Km 44+650 stânga.

Parcela principală identificată prin CF 304652 a fost reglementată anterior și inclusă în intravilan în urma aprobării PUZ prin H.C.L. nr. 177 / 26.06.2014 (*Parc logistic -Spații de depozitare, servicii și activități conexe*, proiect nr. 1/2014, elaborator S.C.3D Planning SRL).

Soluția a fost agreată în cadrul etapei 1 (aferente demersului actual), cu emiterea Avizului de Oportunitate nr. 01 / 07.02.2023.

Documentația respectă legislația și normativele în vigoare.

1.Referitor la prezumția că propunerea prezentată prin această documentație ”ar crea o premisă a construcțiilor de acest tip (parc industrial și producție)”

Din studiul zonei extinse a rezultat faptul că un procent de peste 57% din zona studiată este încadrat ca teren arabil extravilan, iar următoarea categorie funcțională ca pondere se referă la destinații ca depozitare, logistică, industrie nepoluantă, comerț și servicii.

Este evidentă tendința de extindere în zonă a funcțiunilor de logistică, depozitare, servicii și comerț, inclusiv stații de carburanți, în general activități destinate operatorilor de mobilitate. Acestea se dezvoltă adiacent DN69 și autostrăzii A1, valorificând amplasamentul cu bună accesibilitate.

Aceste parcele au devenit trup izolat intravilan prin aprobarea unor documentații P.U.Z.:

- PUZ ”*Parc logistic - Spații de depozitare, servicii și activități conexe*”, aprobat prin H.C.L. nr. 177 / 2014 cu amplasament pe parcela cu nr. CAD 304652 - propusă pentru reglementare;

- PUZ ”*Zona logistica – depozitare, servicii și amenajări aferente*”, aprobat prin HCL nr. 333/2014 Arad pentru lotul situat la nord de parcela studiată, identificat prin nr. CAD 314009;

- PUZ ”*Zonă de servicii și comerț*” aprobat prin HCL 214/2017 Arad pentru terenul extins situat la nord-est raportat la parcela studiată, adiacent autostrăzii A1;

- PUZ "Construire benzinărie DN69 / E671"

Strada Agronomului (DE 2909) constituie un drum public aflat în proprietatea UAT Arad, fiind deschis accesului spre această zonă unde exista și alte obiective economice ce consolidează caracterul funcțional menționat al zonei: dezmembrări auto (Auto Arcos Group S.R.L.), Beyne Agrorom S.R.L., Luar S.R.L.

În concluzie: caracterul zonei adiacente străzii Agronomului este deja consolidat ca zonă cu funcțiuni de logistică, depozitare, diverse servicii (agricole, mobilitate) și comerț prin multiplele investiții implementate.

Menționăm faptul că aria construită propusă prin documentația actuală reprezintă o suprafață redusă raportat la gabaritul dezvoltării situate la nord de parcela studiată (aspect ce se poate observa în planșa *Studiu funcțional – integrare în zona extinsă / cvartal*).

2. Riscul de deteriorare a imobilelor ca urmare a traficului camioanelor de mare tonaj

Strada Agronomului constituie un drum aflat în domeniu public și în administrarea Municipiului Arad care deservește obiectivele economice existente și pe cele care urmează a fi implementate (PUZ "Zona logistica – depozitare, servicii și amenajări aferente", aprobat prin HCL nr. 333/2014 Arad, identificat prin nr. CAD 314009).

Comparativ cu propunerea aprobată prin PUZ anterior pe aceeași parcelă studiată (PUZ "Parc logistic - Spații de depozitare, servicii și activități conexe", aprobat prin H.C.L. nr. 177 / 2014), care prevedea utilizarea unui singur acces - cel de pe strada Agronomului, soluția actuală prevede asigurarea a două accesuri suplimentare.

Astfel intrarea principală la obiectivele propuse se va face prin accesul nr. 2 direct din DN69, acces aprobat prin aviz C.N.A.I.R nr. 102707/19.10.2023; la fel, accesul spre zona de deservire carburanți / servicii se va realiza preponderent prin punctul nr. 2 de acces, evacuarea realizându-se prin punctul nr. 3; doar ieșirea mașinilor de marfă este prevăzută preponderent prin punctul 1 de acces, cel inițial de pe strada Agronomului.

În concluzie: propunerea actuală presupune reducerea cu peste 50% a traficului prevăzut inițial a se genera pe Strada Agronomului prin investiția pe parcela identificată prin C.F. 304652.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă se referă la accesibilitatea îngreunată datorată carosabilului cu o lățime de numai 5m, gabaritul actual al acesteia fiind insuficient. Secțiunea actuală a drumului nu permite acomodarea concomitentă a două fluxuri de 3,5m.

În consecință, prin această documentație se propune reconfigurarea secțiunii drumului prin extinderea carosabilului astfel încât să se obțină două fluxuri de 3,5m, respective o secțiune a drumului de 7m. Propunerea este de a reconfigura segmentul străzii Agronomului cuprins între DN69 și accesul nr. 1 la parcela studiată, respectiv o lungime de aproximativ 480m.

În prezent se remarcă și faptul că Strada Agronomului prezintă o îmbrăcăminte deteriorată cu multiple denivelări / gropi; prin realizarea acestui proiect strada va fi modernizată (se prevăd intervenții asupra structurii cât și asupra îmbrăcămintii asfaltice și a dotărilor aferente) prin grija și cheltuiala beneficiarului.

Concomitent se va ameliora și intersecția cu drumul național DN 69 - adăugând posibilitatea accesului / ieșirii din / în toate direcțiile (banda de viraj cu ieșire la stânga).

Cheltuielile generate prin această reconfigurare vor fi asumate și suportate de către inițiatorul acestei documentații, respectiv S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L.

Modernizarea străzii Agronomului la fel și aducerea acesteia la un gabarit corespunzător (carosabil 7m) corelat cu reducerea traficului generat de investiția propusă va reduce posibilitatea degradării construcțiilor adiacente existente.

3.În cadrul acestui demers s-a realizat și un Studiu de circulație întocmit de S.C: Traffic Audit Consulting S.R.L. (2023), având următoarele concluzii:

” Amenajarea unei benzi de decelerare din DN69, sensul Arad-Timișoara, înaintea intersecției 1(strada Agronomului – DN69) va asigura accesul direct la obiectivul de investiție fără tranzitarea intersecției menționate anterior. Realizarea accesului direct din DN69 la obiectiv va permite intrarea a aproximativ 80% din traficul generat de obiectivul de investiție, respectiv 92 vehicule etalon la ora de vârf, fapt care va degreva semnificativ traficul înregistrat la intersecția 1 (strada Agronomului – DN69).”

” Modernizarea intersecției 1 (strada Agronomului – DN69) va avea drept urmare îmbunătățirea semnificativă a parametrilor evidențiați în studiu și pe cale de consecință creșterea fluenței și siguranței participării la trafic”.

” În ipoteza materializării obiectivelor de investiție propuse prin PUZ-urile adiacente zonei studiate, corelat cu amenajările propuse prin planul de situație, va avea drept consecință segregarea traficului rutier generat de obiectivul studiat, de traficul atras de investițiile învecinate propuse spre realizare, cu impact benefic asupra parametrilor de trafic aferente intersecției principale DN69 – strada Agronomului”.

4.Referitor la poluarea fonică

Problema poluării fonice generată prin investiția propusă a fost avută în vedere încă de la realizarea studiului de amplasament și a fost rezolvată prin următoarele măsuri:

- Îndepărtarea surselor potențiale de zgomot de imobilele de locuit la o distanță mai mare de 30 m față de limita de proprietate a imobilelor de locuit;
- Nu exista deschideri în calcanele halelor care să permită emiterea zgomotului direct către limita de proprietate dinspre sud;
- Activitățile se desfășoară în spațiile de service cu porțile închise, spațiile fiind încălzite și climatizate, porțile fiind deschise exclusiv la intrarea și ieșirea din standurile de service; realizarea de lucrări de service în exteriorul spațiilor construite fiind interzisă de beneficiar prin procedurile specifice de gestiune;
- Spațiile destinate depozitării sunt amplasate la o distanță mai mare de 70 m față de limita de proprietate a imobilelor de locuit pe laturile de nord și vest, aprovizionarea acestora făcându-se la distanțe mari de timp, tot cu porțile închise, autovehiculele de aprovizionare fiind descărcate în interiorul acestora;
- Singurele amenajări aflate aproape de limita de proprietate (spre vecinătatea cu firma de utilaje agricole sunt două depozite de reciclare (carton, metal, plastic), unde se fac mișcări de încărcare descărcare la 10-30 de zile pentru reciclare, accesul zilnic la acestea făcându-se pietonal sau cu cărucioare pe roți cauciucate;
- Pe întreg aliniamentul laturii sud (cea dinspre locuințe) sunt prevăute prin proiect plantații de aliniament cu scop de perdeă de protecție, implicit și fonică;
- Alături de reducerea traficului și ameliorarea stării actuale degradate a străzii Agronomului (prin refacerea structurii rutiere și imbrăcăminții asfaltice – intervenții descrise anterior) izolarea fonică poate fi ameliorată și prin amplasarea unor panouri fonoabsorbante pe terenul beneficiarului spre clădirile de locuințe învecinate.

5.Privind distanța dintre imobilele propuse și clădirile existente

Locuințele situate tangent străzii Agronomului - nu constituie o zonă rezidențială propriu-zisă, acestea provenind din dezmembrarea terenului pe care figurau locuințele de serviciu și birourile subordonate fermei agricole – S.C.A. ”ARNO” Aradul Nou - conform Schiței de parcelare atașată.

Cu toate acestea, beneficiarul S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L. dorește să susțină o relație de bună vecinătate, astfel corpurile principale care acomodează activități de service / depozitare sunt poziționate la o distanță de minim 25m față de limita de proprietate. Singurele clădiri prevăzute în apropierea limitei de implantare propuse sunt cele două platforme de reciclare (carton, metal, plastic) cu regim de înălțime parter.

Pentru a veni în întâmpinarea solicitărilor propunem și amplasarea de panouri fonoabsorbante pe gardul situat pe limită de proprietate, în paralel cu perdeaua de protecție.

În concluzie, luând în considerare caracterul funcțional al zonei studiate și tendințele de dezvoltare ale acesteia, inițiativa beneficiarului pentru modernizarea segmentului străzii Agronomului și a intersecției cu DN69, la fel și propunerile din cadrul actualei documentații se poate aprecia că impactul investiției asupra clădirilor învecinate și a calității vieții locuitorilor este considerabil redus.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 30.01.2024.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

La data de 12.02.2024 a fost transmis răspunsul pentru consultarea documentației de urbanism în cadrul CTATU și raportul informării și consultării publicului aferent etapei a 2-a, cu mențiunea:

” În vederea emiterii avizului Arhitectului-Sef, vă rugăm să luați în considerare evitarea compatibilităților funcționale cu zonele învecinate care au ca obiect altă reglementare urbanistică, prin amplasarea masivelor plantate cu rol de protecție si a panourilor fonoizolante si fonoabsorbante. Rolul acestor intervenții urbanistice au ca scop o dezvoltare urbană durabilă si armonioasă a orașului. Zonele de protecție se vor asigura, conform prevederilor legale in vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare.,,

În urma corespondenței purtate cu inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U. – **Dezvoltare zonă rezidențială-locuințe individuale**, amplasament: **extravilan** mun.Arad, str.Agronomului, generat de imobilul identificat cu C.F. 365856 Arad aflată în perioada de informare și consultare a populației aferenta etapei a 2-a, s-a transmis la data de 06.02.2025, beneficiarilor celor două documentații aflate în elaborare faptul că, având în vedere adiacența funcțiunilor propuse (zonă rezidențială și zonă servicii, activități conexe, depozitare) se solicită prevederea unei perdele verzi de protecție la limita comună a celor două terenuri propuse spre reglementare.

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		14.04.2025