ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 337
din 27 iunie 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,

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 şi conţinutul-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,

Analizând adresele nr. 44753/15.05.2025 și 57550/25.06.2025 ale unor persoane fizice,

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

Luând în considerare adoptarea hotărârii cu 17 voturi pentru și 4 abțineri (21 consilieri prezenți din totalul de 23),

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) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
H O T Ă R Â R E

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI DEPOZITARE", Municipiul Arad, intravilan/extravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 328180, 328182, 304652 – Arad, măsurând o suprafață totală de 71.919 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, şi constituie proprietatea privată a S.C. CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L., măsurând o suprafață totală de 71.919 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 construcţii şi/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branşarea la reţelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizaţia

administratorului drumului se emite de autorităţile competente în numele operatorilor de reţele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului şi în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de reţea;

2.5.1 Autorizaţiile de construire pentru imobil şi acordul/autorizaţia administratorului drumului pentru instalaţiile de racordare la utilităţi se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizaţii al/a administratorului drumului pentru realizarea instalaţiei de racordare la una din utilităţi nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizaţii de construire pentru imobil şi alte utilităţi;

2.6. Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizaţia de construire, numai împreună cu recepţia la terminarea lucrărilor branşamentelor 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 autorităţii administraţiei publice locale, cu titlu gratuit, reţelele comune şi terenul aferent până la branşamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor reţele 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-Șef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informaţiilor în sistemul de evidenţă de cadastru şi publicitate imobiliară şi în geoportalul INSPIRE şi, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial naţional.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
VERES Attila-Csaba

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. G.C./G.C. Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente
1 ex. Instituţia Prefectului-Judeţul Arad
1 ex. Dosar şedinţă ordinară CLMA 27.06.2025 Cod PMA-S4-02

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

RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism,cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentaţia:

Plan Urbanistic Zonal şi 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 şi consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente din cadrul Direcţiei Arhitect-Şef

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

1.Datele şi locurile tuturor întâlnirilor la care cetăţenii au fost invitaţi să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenţia de elaborare a documentaţiei 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 şi consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. și R.L.U.
- întocmire anunţ privind intenţia de elaborare P.U.Z. și R.L.U. şi postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **15.12.2022**;
- anunţul de intenţie a fost afişat 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 şi Protejare Monumente în perioada **15.12.2022-25.12.2022** şi să facă observaţii, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentaţia disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană şi 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 şi consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. şi R.L.U.
- întocmire anunţ privind consultarea asupra propunerilor preliminare şi postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro şi afişare la sediu în data de 05.01.2024;
- anunţul privind consultarea documentaţiei a fost afişat în data de 05.01.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

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

2. Conţinutul, datele de transmitere prin poştă şi numărul trimiterilor poştale

Au fost identificate părţile potenţial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentaţiei de urbanism.

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

3. Localizarea rezidenţilor, proprietarilor şi părţilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificaţi vecinii direct afectaţi 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

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

B. Rezumat al problemelor, observaţiilor şi rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare şi 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 raspunde motivat.

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

Solicitarea a fost transmisă la data de 25.01.2024, inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a raspunde 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:

Documentaţia 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. l/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 autostradei 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 şi 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 şi 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.

Disfuncţionalităţile 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 intre DN69 și accesul nr. 1 la parcela studiată, respectiv o lungime de aproximativ 480m.

În prezent se remarcă și faptul că Strada Agronomului prezinta o imbrăcăminte deteriorata cu multiple denivelări / gropi; prin realizarea acestui proiect strada va fi modernizată (se prevăd intervenții asupra structurii cât și asupra îmbrăcămințiI 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 traficului 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 si a fost rezolvată prin următoarele măsuri:

- Îndepărtarea surselor potențiale de zgomot de imobilele de locuit la o distanță mai mare de 30 ml fata de limita de proprietate a imobilelor de locuit;
- Nu exista deschideri in calcanele halelor care sa permita emiterea zgomotului direct catre limita de proprietate dinspre sud;
- Activitățile se desfășoară în spațiile de service cu porțile închise, spațiile fiind incălzite 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 si 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 facându-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 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 protectie.

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:

Documentaţia 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. l/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 autostradei 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 şi 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 şi 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.

Disfuncţionalităţile 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 intre DN69 și accesul nr. 1 la parcela studiată, respectiv o lungime de aproximativ 480m.

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

Concomitent se va ameliora și intersecția cu drumul national DN 69 - adăugând posibilitatea accesului / ieșirii din / în toate directiile (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 degradarii constructiilor 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-Timişoara, 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 traficului 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 si a fost rezolvată prin următoarele măsuri:

- Îndepărtarea surselor potentiale de zgomot de imobilele de locuit la o distanță mai mare de 30 ml fata de limita de proprietate a imobilelor de locuit;
- Nu exista deschideri in calcanele halelor care sa permita emiterea zgomotului direct catre limita de proprietate dinspre sud;
- Activitățile se desfășoară în spațiile de service cu porțile închise, spațiile fiind incălzite 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 si 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 facându-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 perdea de protecție, implicit și fonică;
- Alături de reducerea traficului și ameliorarea stării actuale degradate a străzii Agronomului (prin refacerea structurii rutiere și imbrăcămințiii 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 protectie.

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 in 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 durabila 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 şi amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 şi va fi adus la cunoştinţă Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentaţiei.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
VERES Attila-Csaba

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T
Nr. 239/3.05.2025

Avizat
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Â 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 şi conţinutul-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) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
H O T Ă R Â R E

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

1.4. Memoriu de prezentare
1.5. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
1.6. 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, şi 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 construcţii şi/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branşarea la reţelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizaţia administratorului drumului se emite de autorităţile competente în numele operatorilor de reţele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului şi în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de reţea. 2.5.1 Autorizaţiile de construire pentru imobil şi acordul/autorizaţia administratorului drumului pentru instalaţiile de racordare la utilităţi se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizaţii al/a administratorului drumului pentru realizarea instalaţiei de racordare la una din utilităţi nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizaţii de construire pentru imobil şi alte utilităţi.

2.6. Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizaţia de construire, numai împreună cu recepţia la terminarea lucrărilor branşamentelor 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 autorităţii administraţiei publice locale, cu titlu gratuit, reţelele comune şi terenul aferent până la branşamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor reţele 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-Șef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informaţiilor în sistemul de evidenţă de cadastru şi publicitate imobiliară şi în geoportalul INSPIRE şi, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial naţional.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ SECRETAR GENERAL

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Dact. CG/IB

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 38768/28.04.2025

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
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 Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, 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 Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 16/28.04.2025 al Arhitectului-Șef;

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, şi 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 înalţime 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-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 38763/A5/ 28.04.2025

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
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 –Spaţii de depozitare, servicii şi activităţi conexe”, extravilan Municipiul Arad, adiacent DN69 Timişoara – Arad, km 44+650 stânga.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

a 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;

a sud: canal CN 2904, teren arabil extravilan, respectiv DN69 Arad-Timișoara (C.F. 348958 – Arad).

Funcţiuni 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 deșeuri 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 propuşi:

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

Regimul de înalțime 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;

Spaţii verzi:

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

Suprafata 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 modificaările 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 branşamente la reţelele 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 privaţi/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcţii şi/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branşarea la reţelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizaţia administratorului drumului se emite de autorităţile competente în numele operatorilor de reţele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului şi în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de reţea. Autorizaţiile de construire pentru imobil şi acordul/autorizaţia administratorului drumului pentru instalaţiile de racordare la utilităţi se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizaţii al/a administratorului drumului pentru realizarea instalaţiei de racordare la una din utilităţi nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizaţii de construire pentru imobil şi alte utilităţi.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizaţia de construire, numai împreună cu recepţia la terminarea lucrărilor branşamentelor 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 şi terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de servicii, activități conexe și depozitare, în vederea preluării în administrare şi 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 si actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. şi 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, dezbatere și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	arh. Virgil Toma		

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Șef

Ca urmare a cererii adresate de către CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT S.R.L., cu sediul în jud. Ilfov, Com. Ciorogârla, Șos. București, 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 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).

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

- **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 deșeuri 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 propuşi:

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

Regimul de înalţime 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 faţă 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;

Spaţii verzi:

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va

respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

Suprafata 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 modificaările și completările ulteriore, 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 branşamente la reţelele 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 privaţi/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcţii şi/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branşarea la reţelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizaţia administratorului drumului se emite de autorităţile competente în numele operatorilor de reţele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului şi în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de reţea.

Autorizaţiile de construire pentru imobil şi acordul/autorizaţia administratorului drumului pentru instalaţiile de racordare la utilităţi se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizaţii al/a administratorului drumului pentru realizarea instalaţiei de racordare la una din utilităţi nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizaţii de construire pentru imobil şi alte utilităţi.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizaţia de construire, numai împreună cu recepţia la terminarea lucrărilor branşamentelor 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 autorităţii administraţiei publice locale, cu titlu gratuit, reţelele comune şi terenul aferent până la branşamentul imobilului din zona de servicii, activități conexe și depozitare, în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor reţele 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 şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 08.04.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi 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 planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1^3), actualizată).

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi 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 Bărbătei

Consilier,
arh. Virgil Toma

PMA-A5-14

Anexa 3 la Hotărârea nr. _____/_____2025 a Consiliului Local al Municipiului Arad

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

RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism,cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentaţia:

Plan Urbanistic Zonal şi 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 şi consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente din cadrul Direcţiei Arhitect-Şef

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

1.Datele şi locurile tuturor întâlnirilor la care cetăţenii au fost invitaţi să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenţia de elaborare a documentaţiei 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 şi consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. și R.L.U.
- întocmire anunţ privind intenţia de elaborare P.U.Z. și R.L.U. şi postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **15.12.2022**;
- anunţul de intenţie a fost afişat 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 şi Protejare Monumente în perioada **15.12.2022-25.12.2022** şi să facă observaţii, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentaţia disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană şi 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 şi consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. şi R.L.U.
- întocmire anunţ privind consultarea asupra propunerilor preliminare şi postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro şi afişare la sediu în data de 05.01.2024;
- anunţul privind consultarea documentaţiei a fost afişat în data de 05.01.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

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

2. Conţinutul, datele de transmitere prin poştă şi numărul trimiterilor poştale

Au fost identificate părţile potenţial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentaţiei de urbanism.

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

3. Localizarea rezidenţilor, proprietarilor şi părţilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificaţi vecinii direct afectaţi 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

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

B. Rezumat al problemelor, observaţiilor şi rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare şi 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 raspunde motivat.

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

Solicitarea a fost transmisă la data de 25.01.2024, inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a raspunde 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:

Documentaţia 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. l/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.

6. 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 autostradei 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 şi 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*).

7. 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 şi 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.

Disfuncţionalităţile 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 intre DN69 și accesul nr. 1 la parcela studiată, respectiv o lungime de aproximativ 480m.

În prezent se remarcă și faptul că Strada Agronomului prezinta o imbrăcăminte deteriorata cu multiple denivelări / gropi; prin realizarea acestui proiect strada va fi modernizată (se prevăd intervenții asupra structurii cât și asupra îmbrăcămințiI 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.

8. 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 traficului 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".

9. Referitor la poluarea fonică

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

- Îndepărtarea surselor potențiale de zgomot de imobilele de locuit la o distanță mai mare de 30 ml fata de limita de proprietate a imobilelor de locuit;
- Nu exista deschideri in calcanele halelor care sa permita emiterea zgomotului direct catre limita de proprietate dinspre sud;
- Activitățile se desfășoară în spațiile de service cu porțile închise, spațiile fiind incălzite 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 si 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 facându-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 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.

10. 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 protectie.

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:

Documentaţia 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. l/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.

3. 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 autostradei 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 şi 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*).

4.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 şi 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.

Disfuncţionalităţile 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 intre DN69 și accesul nr. 1 la parcela studiată, respectiv o lungime de aproximativ 480m.

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

Concomitent se va ameliora și intersecția cu drumul national DN 69 - adăugând posibilitatea accesului / ieșirii din / în toate directiile (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 degradarii constructiilor 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-Timişoara, 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 traficului 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 si a fost rezolvată prin următoarele măsuri:

- Îndepărtarea surselor potentiale de zgomot de imobilele de locuit la o distanță mai mare de 30 ml fata de limita de proprietate a imobilelor de locuit;
- Nu exista deschideri in calcanele halelor care sa permita emiterea zgomotului direct catre limita de proprietate dinspre sud;
- Activitățile se desfășoară în spațiile de service cu porțile închise, spațiile fiind incălzite 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 si 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 facându-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 perdea de protecție, implicit și fonică;
- Alături de reducerea traficului și ameliorarea stării actuale degradate a străzii Agronomului (prin refacerea structurii rutiere și imbrăcămințiii 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 protectie.

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 in 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 durabila 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 şi amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 şi va fi adus la cunoştinţă Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentaţiei.

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		14.04.2025

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