ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T
Nr. 523/14.09.2026
Ed. 1 revizia 1 din 29.09.2026

Avizat
SECRETAR GENERAL
Marius Cliţan

H O T Ă R Â R E A Nr. _____
din_____2026
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„**Construire spaţii servicii, depozitare, comerţ**”,
Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin
C.F.-urile nr. 346242 – Arad, nr. 346243 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: Diadis Impex S.R.L.
Proiectant general: S.C. Stacons S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 82199 / 11.09.2026,

Analizând raportul informării şi consultării publicului nr. 81660 / 11.09.2026, 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. 82198/11.09.2026 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 54 /11.09.2026,

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

În conformitate cu prevederile art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor, cu modificările şi completările ulterioare, raportat la următoarele articole aflate în vigoare la data depunerii documentației de urbanism:

- 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,
- art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în 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 a Guvernului 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: „**CONSTRUIRE SPAȚII SERVICII, DEPOZITARE, COMERȚ**”**,** Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 346242 – Arad, nr. 346243 – Arad, se propune reglementarea unei zone de servicii, depozitare şi comerţ, măsurând o suprafață totală de 6.621,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.7.), 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. Reglementări urbanistice
2.4. Reglementări edilitare
2.5. Proprietatea asupra terenurilor
2.6. Propunere de Mobilare
2.7. 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: DIADIS IMPEX S.R.L.

2.2. Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin Paul, pr. nr. 43/2023.

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 346242 – Arad, nr. 346243 – Arad, şi constituie proprietatea privată a DIADIS IMPEX S.R.L., măsurând o suprafață totală de 6.621,00 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.

2.5. Pentru realizarea lucrărilor de construcții şi/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branşarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului şi în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. 2.5.1 Autorizațiile de construire pentru imobil şi acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil şi alte utilități.

2.6. Dezvoltatorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția 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 şi completările ulterioare și conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

2.7. Dezvoltatorul zonei de servicii, depozitare şi comerţ predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune şi terenul aferent până la branşamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

2.8. Pe cheltuiala dezvoltatorului 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. 81660/11.09.2026, 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 dezvoltatorul DIADIS IMPEX 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, Agenției Naționale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru şi publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE şi, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREŞEDINTE DE ŞEDINȚĂ SECRETAR GENERAL

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

Cod: PMA-S2-01

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**
**PRIMAR**
**Nr. 82199 / 11.09.2026**

**REFERAT DE APROBARE**
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„**CONSTRUIRE SPAȚII SERVICII, DEPOZITARE, COMERȚ**”,
Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin
C.F.-urile nr. 346242 – Arad, nr. 346243 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: DIADIS IMPEX S.R.L.
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: DIADIS IMPEX S.R.L.

- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin Paul, pr. nr. 43/2023.

Având în vedere:
- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 57770 din 23.06.2026, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 65940 din 17.07.2026 de către DIADIS IMPEX S.R.L.;
- raportul de specialitate nr. 82198 /A5/ 11.09.2026 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. 81660 /A5/ 11.09.2026, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 54 / 11.09.2026 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1010 din 27.06.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 346242 – Arad, nr. 346243 – Arad, și constituie proprietatea privată a DIADIS IMPEX S.R.L., măsurând o suprafață totală de 6.621,00 mp.

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

- „**CONSTRUIRE SPAȚII SERVICII, DEPOZITARE, COMERȚ**”**,** Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 346242 – Arad, nr. 346243 – Arad.

**Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „**CONSTRUIRE SPAȚII SERVICII, DEPOZITARE, COMERȚ**”**,** Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 346242 – Arad, nr. 346243 – Arad, se propune reglementarea unei zone de servicii, depozitare și comerț, măsurând o suprafață totală de 6.621,00 mp.

**Principalii indicatori urbanistici sunt:**

- P.O.T. maxim: 30,00%;

- C.U.T. maxim: 0,6.

**Regimul de înalțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E,** cu înălțimea maximă de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,70 m (109,70 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a edificabilelor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **39680/30.01.2024**.

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.) - „**CONSTRUIRE SPAȚII SERVICII, DEPOZITARE, COMERȚ**”**,** Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 346242 – Arad, nr. 346243 – 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/GI

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 82198 /A5/ 11.09.2026

**RAPORT DE SPECIALITATE**
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„**CONSTRUIRE SPAȚII SERVICII, DEPOZITARE, COMERȚ**”,
Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin
C.F.-urile nr. 346242 – Arad, nr. 346243 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: DIADIS IMPEX S.R.L.
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: DIADIS IMPEX S.R.L.

- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin Paul, pr. nr. 43/2023.

**Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, şi este identificată prin C.F.-urile nr. 346242 – Arad, respectiv nr. 346243 – Arad.

**Situația juridică a terenului**

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 346242 – Arad, nr. 346243 – Arad, şi constituie proprietatea privată a DIADIS IMPEX S.R.L., măsurând o suprafață totală de 6.621,00 mp.

**Situația existentă**

Terenuri situate în Zona Industrială Nord, zona Z3, subzona S3A – comerț, prestări servicii, conform PUZ - Zona Industrială Municipiul Arad – extindere, aprobat prin HCLM Arad 58/29.03.2005.

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „**CONSTRUIRE SPAȚII SERVICII, DEPOZITARE, COMERȚ**”**,** Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 346242 – Arad, nr. 346243 – Arad, se propune reglementarea unei zone de servicii, depozitare și comerț, măsurând o suprafață totală de 6.621,00 mp.

**Vecinătățile incintei propuse spre reglementare**:

**- la nord:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 347864 – Arad;
**- la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 342943 – Arad;
**- la est:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 347865 Arad, Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aprobat prin HCLM Arad nr. 124/2021 - „Construire clădire prestări servicii și depozitare - C.F. nr. 338707 - Arad”;
**- la sud:** Strada Ovidiu – C.F. nr. 356041 – Arad – drum, respectiv teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 338707 – Arad – teren reglementat prin Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCLM Arad nr. 124/2021 – “Construire clădire prestări servicii și depozitare” și teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 338708 – Arad – teren

reglementat prin Plan Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCLM Arad nr. 199/2020 – "Construire hală service auto, birouri, parcare, împrejmuire, acces auto".

**Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:**

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementarea unei zone de servicii, depozitare și comerț.

- **Funcțiunile principale**
- Servicii, depozitare și comerț.

- **Funcțiuni complementare**
  - Birouri, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;

- **Funcțiuni interzise**
  - Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice și industrie poluantă.

**Zonificare funcţională:**

- **Zonă funcțională:**
- **S** – Spatiu depozitare, servicii, comert
- **Subunităţi:**
- **C** – căi de comunicație;
- **Cc** – căi de comunicație în incintă;
- **P** – zonă amenajări parcare/car-port/garare în interiorul parcelei;
- **SP** – spații verzi amenajate.

**Indicatori urbanistici maximi propuşi:**

- P.O.T. maxim: 30,00%;
- C.U.T. maxim: 0,6.

**Regimul de înalțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E,** cu înălțimea maximă de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,70 m (109,70 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a edificabilelor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **39680/30.01.2024**.

**Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

- Față de latura nordică - minim 3,50 metri;
- Față de latura sudică - între 18.22 metri -16.68 metri față de limita de proprietate și la 6.30 metri - 4.22 metri față de drumul colector;
- Față de latura estică - minim 3,50 metri;
- Față de latura vestică - minim 3,50 metri;

**Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi şi plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. 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, cât şi Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, Anexa 6.

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 25% din suprafaţa totală a terenului propus spre reglementare.

**Parcaje:**

Nu se vor autoriza decât acele construcţii care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spaţiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, Anexa 5.

Vor fi prevăzute minim 24 de locuri de parcare.

**Circulaţii şi accesuri:**

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei.

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

Artera principală este formată din drumul colector propus, din care se realizează accesul spre zona studiată de 7.00 m şi parcări în incintă.

Accesul la drumul colector propus care duce la situl studiat se va face din DN7 printr-un racord la acesta în formă de „T”.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conţinute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât şi a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice şi vor fi executate conform Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

**Parcelarea:**

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren, în vederea realizării de noi construcţii.Se permit lucrari de parcelare şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului.

Prin prezenta documentaţie P.U.Z. se propune alipirea celor două parcele cu C.F. nr. 346242 Arad şi C.F. nr. 346243 Arad.

Nu se propun parcelări ulterioare.

**Utilităţi:** Se vor realiza branşamente la reţelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condiţiile din avizele/acordurile deţinătorilor de utilităţi, pe cheltuiala dezvoltatorului privat.

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.

Dezvoltatorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția 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 şi completările ulterioare şi conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcțiilor.

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

Pe cheltuiala dezvoltatorului se vor 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, depozitare și comerț, 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. 1010 din 27.06.2023, 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 conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.și conține următoarele avize:

| Nr. crt. | Organisme centrale/teritoriale interesate | Nr. şi data aviz | Valabilitate aviz |
|---|---|---|---|
| 1. | S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad | 18768986/07.12.2023 | 27.06.2025 |
| 2. | Compania de Apă Arad S.A. | 27231/03.01.2024 | - |
| 3. | Delgaz Grid S.A. | 215206118/27.10.2025 | - |
| 4. | Agenția pentru Protecția Mediului Arad | 8789/21.05.2024 | - |
| 5. | Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I. | 323557/03.01.2024 | - |
| 6. | Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C. | 323558/03.01.2024 | - |
| 7. | MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier | 269196/24.06.2026 | - |
| 8. | O.C.P.I. Arad | P.V. 3406/2023 | - |
| 9. | Autoritatea Aeronautică Civilă Română | 39680/30.01.2024 | 30.01.2025 |
| 10. | Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public | 57908/Z1/06.07.2026 | - |
| 11. | Comisia de Sistematizare a Circulației | 57811/Z1/30.06.2026 | - |
| 12. | Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad | 612/06.12.2023 | - |
| 13. | Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare | 98/19.04.2024 | 19.04.2026 |
| 14. | Administrația Națională Apele Române - A.B.A Mureș | 24/26.04.2024 | 26.04.2026 |
| 15. | Orange Romania Communications S.A. | 299/13.12.2023 | - |
| 16. | Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale | 13067/29.05.2024 | - |
| 17. | Direcția Județeană pentru Cultură Arad | 313/U/22.11.2023 | - |

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **25.06.2026**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 54 / 11.09.2026 favorabil.

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

| | Funcția | Nume prenume | Semnătura | Data |
|---|---|---|---|---|
| Verificat | Director Executiv | arh. Ioana Gligor | | |
| Elaborat | Consilier | Căpriceană Gabriel | | |

VIZA JURIDICĂ
Faur Ioana

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Șef

Ca urmare a cererii adresate de către DIADIS IMPEX S.R.L., cu sediul în jud. Arad, Com. Vladimirescu, Str. Berlin, nr. 49, înregistrată cu nr. 57770 din 23.06.2026, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 65940 din 17.07.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare și ale art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, se emite următorul:

**AVIZ**
**Nr. 54 din 11.09.2026**
pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„**CONSTRUIRE SPAȚII SERVICII, DEPOZITARE, COMERȚ**”,
Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin
C.F.-urile nr. 346242 – Arad, nr. 346243 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: DIADIS IMPEX S.R.L.
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

**Proprietar/Dezvoltator:** DIADIS IMPEX S.R.L.
**Proiectant**: S.C. STACONS S.R.L.
**Specialist cu drept de semnătură RUR**: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin Paul, pr. nr. 43/2023.

**Vecinătățile incintei propuse spre reglementare**:
- **la nord:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 347864 – Arad;
- **la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 342943 – Arad;
- **la est:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 347865 Arad, Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aprobat prin HCLM Arad nr. 124/2021 - „Construire clădire prestări servicii și depozitare - C.F. nr. 338707 - Arad”;
- **la sud:** Strada Ovidiu – C.F. nr. 356041 – Arad – drum, respectiv teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 338708 – Arad, Plan Urbanistic de Detaliu aprobat prin HCLM Arad nr. 199/2020 – “Construire hală service auto, birouri, parcare, împrejmuire, acces auto”.

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

- **Funcțiuni principale**
  - Servicii, depozitare și comerț.

- **Funcțiuni complementare**
  - Birouri, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;

- **Funcțiuni interzise**

- Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, și industrie poluantă.

**Zonificare funcțională:**

- **Zonă funcțională:**
- **S** – Spatiu depozitare, servicii, comert
- **Subunități:**
- **C** – căi de comunicație;
- **Cc** – căi de comunicație în incintă;
- **P** – zonă amenajări parcare/car-port/garare în interiorul parcelei;
- **SP** – spații verzi amenajate.

**Indicatori urbanistici maximi propuşi:**

- P.O.T. maxim: 30,00%;
- C.U.T. maxim: 0,6.

**Regimul de înalțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E,** cu înălțimea maximă de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,70 m (109,70 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a edificabilelor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **39680/30.01.2024**.

**Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

- Față de latura nordică - minim 3,50 metri;
- Față de latura sudică - între 18.22 metri -16.68 metri față de limita de proprietate și la 6.30 metri - 4.22 metri față de drumul colector;
- Față de latura estică - minim 3,50 metri;
- Față de latura vestică - minim 3,50 metri.

**Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi şi plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. 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 25% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.

**Parcaje:**

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5.

Vor fi prevăzute minim 24 de locuri de parcare.

**Circulații şi 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 intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Artera principală este formată din drumul colector propus, din care se realizează accesul spre zona studiată de 7.00 m şi parcări în incintă.

Accesul la drumul colector propus care duce la situl studiat se va face din DN7 printr-un racord la acesta în formă de „T”.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât şi a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice şi vor fi executate conform Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

**Parcelarea:**

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren, în vederea realizării de noi construcţii.Se permit lucrari de parcelare şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului.

Prin prezenta documentaţie P.U.Z. se propune alipirea celor două parcele cu C.F. nr. 346242 Arad şi C.F. nr. 346243 Arad.

Nu se propun parcelări ulterioare.

**Utilităţi:** Se vor realiza branşamente la reţelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condiţiile din avizele/acordurile deţinătorilor de utilităţi, pe cheltuiala dezvoltatorului privat.

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.

Dezvoltatorul are obligaţia efectuării recepţiei 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 condiţiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările şi completările ulterioare şi conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor.

Dezvoltatorul zonei de servicii, depozitare şi comerţ predă autorităţii administraţiei publice locale, cu titlu gratuit, reţelele comune şi terenul aferent până la branşamentul imobilului din zona de servicii, depozitare şi comerţ, în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor reţele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala dezvoltatorilor se vor asigura realizarea reţelei de apă, a reţelei de canalizare menajeră, a reţelei de canalizare pluvială, a reţelelor electrice, de gaze naturale necesare funcţionării noii zone de servicii, depozitare şi comerţ, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deţinătorilor de utilităţi, unde este cazul. Documentaţiile care se vor întocmi şi aproba, cât şi lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislaţiei în vigoare.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de **25.06.2026** se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi 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-şef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului Bucureşti, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, Articolul 37 (1^3), actualizată și conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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 și conform și art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

Documentația 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. 1010 din 27.06.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

**Director Executiv,**
arh. Ioana Gligor

**Consilier,**
Căpriceană Gabriel

PMA-A5-14

*Anexa 3 la Hotărârea nr. _____/_____2026 a Consiliului Local al Municipiului Arad*

**PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**
**DURECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF**
**DIRECȚIA CONSTRUCȚII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ**
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE**
NR.81660/A5/11.09.2026

# 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 şi completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

**Plan Urbanistic Zonal şi Regulament Local de Urbanism aferent –** Construire spații servicii, depozitare, comerț

Proprietar/dezvoltator: SC DIADIS IMPEX SRL
Amplasament - intravilan municipiul Arad, CF 346242, CF 346243 Arad
Proiectant– SC STACONS SRL, arh RUR Crainic Dorin , proiect nr. 43/2023
Responsabilitatea privind informarea şi consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.64835/08.08.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare şi consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. şi R.L.U.
- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. şi R.L.U. şi postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 31.08.2023**;**
- anunțul de intenție a fost afişat în data de 31.08.2023 pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente în perioada 31.08.2023- 09.09.2023 şi să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația 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. nr.86723/25.10.2023 şi completările depuse cu nr.94401/20.11.2023, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare şi consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. şi R.L.U.
- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare şi postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro şi afişare la sediu în data de 27.11.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afişat în data de 27.11.2023pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente în perioada 27.11.2023-11.12.2023 şi să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din proprietarii imobilelor identificate cu CF 342943, CF 347864, CF 338707, CF 347865, DIRECȚIA PATRIMONIU.

**4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces**

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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 cunoştință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ŞEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

| | Functia | Nume prenume | Semnatura | Data |
|---|---|---|---|---|
| | Director executiv | Arh.Ioana Gligor | | |
| Elaborat | Consilier | Angelica Giura | | |

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