

H O T Ă R Ă R E A Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire clădire birouri și hală logistică, anexe (post trafo, bazin rezervă incendiu, grup electrogen, cabină portar cu control acces, punct gospodăresc) amenajări exterioare incintă, accese rutiere și pietonale, amplasare firmă luminoasă, împrejmuire teren, racorduri și bransamente la utilități” intravilanul Municipiului Arad, zona industrială Sud, județul Arad  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 364563-Arad

Inițiatori: S.C. SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A.;

Proiectant: S.C. ATODIS SERV S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 102601/18.12.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 98657/18.12.2023, 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. 102600/18.12.2023, a Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 51/18.12.2023,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E :

**Art. 1** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Construire clădire birouri și hală logistică, anexe (post trafo, bazin rezervă incendiu, grup electrogen, cabină portar cu control acces, punct gospodăresc) amenajări exterioare incintă, accese rutiere și pietonale, amplasare firmă luminoasă, împrejmuire teren, racorduri și bransamente la utilități”, Municipiul Arad, zona industrială Sud, județul Arad pe parcela identificată prin C.F. nr. 364563-Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului șef și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiar: S.C. SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A.;

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. ATODIS SERV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Gheorghe N. SECULICI, pr.nr. 43/2023;

1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 364563- Arad, are categoria de folosință pășune în intravilan și constituie proprietatea privată a S.C. SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A. măsurând o suprafață totală de de 20.000 mp.

**Art. 2** Se aprobă documentația de urbanism, întocmită conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – GM-010-2000, cu respectarea condițiilor din regulamentul local de urbanism aferent și a pieselor desenate, care fac parte din anexele acestei hotărâri.

2.1. 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.

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

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

2.4. Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială

2.5. 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** Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**Art. 4** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**Art. 5** 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 și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

**REFERAT DE APROBARE**

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire clădire birouri și hală logistică, anexe (post trafo, bazin rezervă incendiu, grup electrogen,  
cabină portar cu control acces, punct gospodăresc) amenajări exterioare incintă, accese rutiere și pietonale,  
amplasare firmă luminoasă, împrejmuire teren, racorduri și bransamente la utilități”  
intravilanul Municipiului Arad, zona industrială Sud, județul Arad  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 364563-Arad  
Inițiatori: S.C. SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A.;  
Proiectant: S.C. ATODIS SERV S.R.L.

**Beneficiar:** S.C. SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A.;

**Elaborator:** proiectant general S.C. ATODIS SERV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Gheorghe N. SECULICI, pr.nr. 43/2023;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 95610/23.11.2023 de către S.C. SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A.;

- raportul de specialitate nr. 102600/18.12.2023 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 98657/18.12.2023, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 51/18.12.2023 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2296 din 02.12.2021 se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 364563- Arad, are categoria de folosință pășune în intravilan și constituie proprietatea privată a S.C. SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A. măsurând o suprafață totală de de 20.000 mp.

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

- realizarea documentației de urbanism și amenajarea teritoriului „Construire clădire birouri și hală logistică, anexe (post trafo, bazin rezervă incendiu, grup electrogen, cabină portar cu control acces, punct gospodăresc) amenajări exterioare incintă, accese rutiere și pietonale, amplasare firmă luminoasă, împrejmuire teren, racorduri și bransamente la utilități" pe parcela identificată prin C.F. nr. 364563- Arad.

**Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 364563- Arad, în vederea edificării unei subzone funcționale mixte industrie nepoluantă (depozitare, logistică) comerț/servicii împreună cu funcțiuni complementare.

**Principalii indici urbanistici sunt:**

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,20.

**Regimul maxim de înălțime:**

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E cu înălțimea maximă a obiectivului de 20,00 m, respectiv cota absolută maximă de 129,45 m (109,45 m 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. 22858/28.08.2023.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire clădire birouri și hală logistică, anexe (post trafo, bazin rezervă incendiu, grup electrogen, cabină portar cu control acces, punct gospodăresc) amenajări exterioare incintă, accese rutiere și pietonale, amplasare firmă luminoasă, împrejmuire teren, racorduri și branșamente la utilități”, Municipiul Arad zona industrială Sud, județul Arad pe parcela identificată prin C.F. nr. 364563-Arad îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

**p. PRIMAR**  
**Calin Bibart**  
**VICEPRIMAR**  
**Lazăr Faur**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ARHITECT-ŞEF  
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 102600/18.12.2023

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Construire clădire birouri și hală logistică, anexe (post trafo, bazin rezervă incendiu, grup electrogen, cabină portar cu control acces, punct gospodăresc) amenajări exterioare incintă, accese rutiere și pietonale, amplasare firmă luminoasă, împrejmuire teren, racorduri și bransamente la utilități”

intravilanul Municipiului Arad, zona industrială Sud, județul Arad

pe parcela identificată prin C.F. nr. 364563-Arad

Inițiatori: S.C. SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A.;

Proiectant: S.C. ATODIS SERV S.R.L.

- beneficiari: S.C. SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A.;

- elaborator: proiectant general S.C. ATODIS SERV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Gheorghe N. SECULICI, pr.nr. 43/2023;

#### **Încadrarea în localitate**

Imobilul - terenul este situat în partea sud vestică a intravilanului Municipiului Arad în zona industrială Sud Arad- Zădăreni adiacent DJ 682.

#### **Situația juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 364563- Arad, are categoria de folosință pășune în intravilan și constituie proprietatea privată a S.C. SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A. măsurând o suprafață totală de de 20.000 mp.

#### **Situația existentă**

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 364563- Arad, în vederea edificării unei subzone funcționale mixte industrie nepoluantă, depozitare, logistică, comerț și servicii împreună cu funcțiuni complementare.

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord:** teren proprietate privată identificat în CF nr. 364564 Arad, documentație în curs de elaborare PUZ și RLU- „Construire hală service tir, corp administrativ, hale depozit frig și parcare”;
- la vest:** canal HCN 2568 identificat în CF nr.364448 Arad;
- la est:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 364440 Arad;
- la sud:** terenuri proprietăți private identificate prin C.F. nr. 364449, 364447, 364562 Arad, și teren proprietate publica identificat prin C.F. nr. 364601 Arad, DJ 682 Arad – Zădăreni;

#### **Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:**

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de edificare a unei subzone funcționale mixte industrie nepoluantă, depozitare, logistică, comerț și servicii cu regim de înălțime maxim P+2E.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 41 din 09.12.2022, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 588/2023. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

- **Funcțiunea principală:**

- funcțiunea dominantă: funcțiuni mixte –industrie nepoluantă (depozitare, logistică) și comerț/servicii;

- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**

- clădiri destinate funcțiunii de industriei nepoluante (producție, depozitare și logistică) comerț/servicii;
- construcții pentru circulația auto, staționări auto, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajare acces;
- zone pietonale;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi amenajate și de agrement cu rol decorativ, construcții de agrement, recreere și de protecție;

- **Utilizări admise cu condiții:**

- construcții pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- Toate tipurile de obiective propuse prin RLU cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (total suprafață teren reglementat) în conformitate cu HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

- **Utilizări interzise:**

- activități industriale, poluante, sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.
- funcțiuni de depozitare deșeuri, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

- **Interdicții temporare:**

- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

### **Zonificare funcțională:**

- **DSc – Depozitare, Logistica, Comerț și Servicii**

- **SP – Spații verzi și plantate;**
- **C – Căi de comunicație;**
- **P – Parcaje.**

### **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,20.

### **Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E cu înălțimea maximă a obiectivului de 20,00 m, respectiv cota absolută maximă de 129,45 m (109,45 m 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. 22858/28.08.2023.

### **Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului construibil ale construcțiilor din cadrul parcelei este stabilit în conformitate cu planșa *U03 Reglementări urbanistice- Zonificare funcțională* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje, zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

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

Conform planșei anexă – „*U03 Reglementări urbanistice- Zonificare funcțională*”.

#### **• Amplasare față de frontul stradal:**

- La Est – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 2,00 m .

#### **• Amplasare față de limitele laterale:**

- La Nord – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 10,00 m.

- La Sud – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 16,00 m.

#### **• Amplasare față de limita posterioară:**

- La Vest – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 2,50m și 57,90 m.

### **Parcelarea:**

Conform planșei anexă – „*U03 Reglementări urbanistice- Zonificare funcțională*” terenul nu se va parcela.

### **Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii – minim 20% din suprafața terenului pentru construcții industriale și 15% pentru servicii și comerț avându-se în vedere prevederile HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*, pentru fiecare funcțiune în parte. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

### **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. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, zonă mixtă industrie nepoluantă, depozitare, logistică, comerț și servicii, se vor realiza locuri de parcare avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

### **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.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura din DJ 682 din partea sud-estică, prin intermediul parcelei identificate în CF nr. 364440 Arad perpendicular pe acesta. Accesul la incinta propusă spre reglementare va fi poziționat în vecinătatea colțului sudestic, pe limita de propirietate și va avea o ampriză de 13,00 m.

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

Circulația pietonală va fi asigurată prin realizarea de alei pietonale ce vor facilita accesul între obiectivele din incintă. Nu se impune amenajarea de piste de biciclete.

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.

### **Utilități:**

Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

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

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

Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone, 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. 2296 din 02.12.2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:



Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
1.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	12048/26.07.2023	-
2.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	322625/08.05.2023	-
3.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	322628/10.05.2023	-
4.	Compania de Apă Arad S.A.	8124/11.05.2023	-
5.	O.C.P.I. Arad	PV 2862/2023	-
6.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	57331/Z1/18.07.2023	-
7.	E-Distribuție Banat S.A.	17422161/06.09.2023	02.12.2023
8.	Delgaz Grid S.A.	214187501/13.04.2023	13.04.2024
9.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134298/20.07.2023	20.07.2024
10.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale- ANIF- Arad	116/30.06.2023	-
11.	Orange România S.A.	145/25.05.2023	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	203/24.04.2023	-
13.	Autoritate Aeronautică Civilă Română	22858/28.08.2023	28.08.2024

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 28.11.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. ....

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbateră și decizie în ședința Consiliului Local.

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,  
urb. Răzvan-Andrei Săvan

**VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău**

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A, cu sediul în Bucureşti, calea Rahovei, nr. 196C, sector 5, înregistrată cu nr. 95610 din 23.11.2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

#### **Nr. 51 din 18.12.2023**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire clădire birouri şi hală logistică, anexe (post trafo, bazin rezervă incendiu, grup electrogen, cabină portar cu control acces, punct gospodăresc) amenajări exterioare incintă, accese rutiere şi pietonale, amplasare firmă luminoasă, împrejmuire teren, racorduri şi bransamente la utilităţi”  
intravilanul Municipiului Arad, zona industrială Sud, judeţul Arad  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 364563-Arad  
Iniţiatori: S.C. SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A.;  
Proiectant: S.C. ATODIS SERV S.R.L.

**Iniţiatori:** S.C. SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.A.;

**Proiectant:** S.C. ATODIS SERV S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** proiectant general S.C. ATODIS SERV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Gheorghe N. SECULICI, pr.nr. 43/2023;

#### **Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord:** teren proprietate privată identificat în CF nr. 364564 Arad, documentaţie în curs de elaborare PUZ şi RLU- „Construire hală service tir, corp administrativ, hale depozit frig şi parcare”;
- la vest:** canal HCN 2568 identificat în CF nr.364448 Arad;
- la est:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 364440 Arad;
- la sud:** terenuri proprietăţi private identificate prin C.F. nr. 364449, 364447, 364562 Arad, şi teren proprietate publică identificat prin C.F. nr. 364601 Arad, DJ 682 Arad – Zădăreni;

#### **Prevederile P.U.Z şi R.L.U. aprobat anterior:**

- Zona este cuprinsă în PUZ şi RLU aprobat prin H.C.L.M.A. nr. 59/2005 : Zona Industrială Sud

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

- **Funcţiunea principală:**

- funcțiunea dominantă: funcțiuni mixte –industrie nepoluantă (depozitare, logistică) și comerț/servicii;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
  - clădiri destinate funcțiunii de industriei nepoluante (producție, depozitare și logistică) comerț/servicii;
  - construcții pentru circulația auto, staționări auto, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajare acces;
  - zone pietonale;
  - amenajări tehnico-edilitare;
  - zone verzi amenajate și de agrement cu rol decorativ, construcții de agrement, recreere și de protecție;
- **Utilizări admise cu condiții:**
  - construcții pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
  - Toate tipurile de obiective propuse prin RLU cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (total suprafață teren reglementat) în conformitate cu HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.
- **Utilizări interzise:**
  - activități industriale, poluante, sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.
  - funcțiuni de depozitare deșeuri, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
- **Interdicții temporare:**
  - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

#### **Zonificare funcțională:**

- **DSc – Depozitare, Logistica, Comerț și Servicii**
  - **SP – Spații verzi și plantate;**
  - **C – Căi de comunicație;**
  - **P – Parcaje.**

#### **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,20.

#### **Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E cu înălțimea maximă a obiectivului de 20,00 m, respectiv cota absolută maximă de 129,45 m (109,45 m 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. 22858/28.08.2023.

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

Conform planșei anexă – „U03 Reglementări urbanistice- Zonificare funcțională”.

#### • **Amplasare față de frontul stradal:**

- La Est – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 2,00 m .

#### • **Amplasare față de limitele laterale:**

- La Nord – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 10,00 m.

- La Sud – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 16,00 m.

• **Amplasare față de limita posterioară:**

- La Vest – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 2,50m și 57,90 m.

**Parcelarea:**

Conform planșei anexă – „U03 Reglementări urbanistice- Zonificare funcțională” terenul nu se va parcela.

**Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii – minim 20% din suprafața terenului pentru construcții industriale și 15% pentru servicii și comerț avându-se în vedere prevederile HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*, pentru fiecare funcțiune în parte. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

**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. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, zonă mixtă industrie nepoluantă, depozitare, logistică, comerț și servicii, se vor realiza locuri de parcare avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

**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.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura din DJ 682 din partea sud-estică, prin intermediul parcelei identificate în CF nr. 364440 Arad perpendicular pe acesta. Accesul la incinta propusă spre reglementare va fi poziționat în vecinătatea colțului sudestic, pe limita de proprietate și va avea o ampriză de 13,00 m.

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

Circulația pietonală va fi asigurată prin realizarea de alei pietonale ce vor facilita accesul între obiectivele din incintă. Nu se impune amenajarea de piste de biciclete.

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 cheltuiela investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

**Utilități:**

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

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

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

Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 28.11.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1<sup>^</sup>3), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 2296 din 02.12.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,  
urb. Răzvan-Andrei Săvan

PMA-A5-14

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

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

**Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent** - Construire clădire birouri și hală logistică, anexe (post trafa, bazin rezervă incendiu, grup electrogen, cabină portar cu control acces, punct gospodăresc), amenajări exterioare incintă, accese rutiere și pietonale, amplasare firmă luminoasă, împrejmuire teren, racorduri și bransamente la utilități

Inițiatorii documentației: **SC SCHENKER LOGISTICS ROMANIA SRL**

Amplasament - Intravilan municipiul Arad, CF 358105 Arad

Proiectant - SC ATODIS SERV SRL, arh RUR Gh.Seculici , proiect nr. 43/2023

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

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

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

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

- prin adresa nr. 18614/06.03.2023 înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de **07.04.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **07.04.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data **17.04.2023** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

**La etapa 2** – de elaborare a propunerilor PUZ și RLU aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 73896/12.09.2023 și completările depuse cu nr.77168/25.09.2023, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 05.10.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 05.10.2023 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 19.10.2023 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism SC STIFT LUX DESIGN SRL, SC MTEXPERT PREMIUM SRL, SC TRANSDANUBIA SPEDITION SRL, SC WESTEND INVESTMENT GROUP SRL, SC NCA SPED NCA SRL, proprietarii imobilelor identificate cu CF 358466, CF 326370, CF 326371, parcela A 2564/1, A 2564/4/1, DIRECȚIA PATRIMONIU.

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

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de către reprezentanții SC STIFT LUX DESIGN SRL la data de 19.10.2023.

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

Prin adresa înregistrată cu nr. 85137/19.10.2023 proprietarul parcelei identificată cu CF 326639 ne comunică faptul că reglementările propuse prin documentația de urbanism îi blochează accesul la ferma, deoarece are drum de acces de la drumul către Zădăreni la ferma dânsului.

Prin adresa înregistrată cu nr.90249/06.11.2023 proprietara parcelei A2564/4/1 ne transmite că această documentație prevede atribuirea drumului de acces societății care face demersurile pentru elaborarea PUZ-ului și acest fapt face imposibilă deplasarea proprietarilor care au terenuri în zonă.

Solicitările au fost transmise la data de inițiatorului și elaboratorului documentației în vederea transmiterii unui răspuns motivat.

Prin adresele înregistrate cu nr.86543/25.10.2023 și 91871/09.11.2023 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următoarele:

”... vă aducem la cunoștință că acel drum nu apare în nicio carte funciară, iar accesul către ferma domnului Iancu Remus este realizat pe terenul proprietate privată a S.C. SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.R.L. Din punct de vedere legal, prin prezenta documentație nu se blochează niciun acces autorizat către nicio parcelă existentă în zonă.

Mai mult, accesul dumneavoastră a fost realizat ilegal, fără acordul proprietarilor terenurilor traversate de acest drum improvizat. Cu parere de rău, vă informăm că va trebui să vă racordați la noul țesut urban care se va dezvolta în zonă, dar accesul nu se va mai putea realiza pe terenul proprietate privată S.C. SCHENKER LOGISTICS ROMANIA S.R.L.”

Răspunsurile au fost transmise contestatarilor la data de 30.10.2023 și 13.11.2023.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări cu privire la reglementările propuse.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF  
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		05.12.2023