

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

Etapă a 2-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT 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, s-a întocmit prezentul raport privind: P.U.Z. și R.L.U. – Zona industrie nepoluanta, producție, servicii, depozitare și logistică
Amplasament: - extravilan municipiul Arad, CF 366099, 366100, 366101, 366314, 366315, 301883, 365222, 308609, 304173, 304209 Arad
Beneficiar: SC WESTEND ESTATE SRL
Proiectant: SC RIF STYLE PROJECT SRL, arh. RUR Ionasiu Adrian , proiect nr. 179/2025

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități la etapa 2 – etapa de elaborare a propunerilor PUZ :

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr. 22834/13.03.2026 și completările depuse cu nr.56125/18.06.2026 s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 10.07.2026.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 10.07.2026-24.07.2026

- beneficiarul documentației a amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, au fost transmise un numar de 11 scrisori de notificare, proprietarilor imobilelor din zona studiata a documentației de urbanism persoane fizice și juridice, DIRECȚIA PATRIMONIU.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultata de un proprietar al imobilului învecinat, la data de 21.07.2026.

Prin adresa înregistrata cu nr.66932/22.07.2026 proprietarul invecinat din zona studiata a documentatiei de urbanism, ne transmite următoarele:

” II. Neconcordanțe grave și omisiuni în Memoriul de Prezentare al beneficiarului
Constatăm cu îngrijorare că în Memoriul de Prezentare pus la dispoziție de inițiatorul SC WESTEND ESTATE SRL nu sunt menționați vecinii persoane fizice care dețin proprietăți și locuiesc efectiv în imediata vecinătate a amplasamentului studiat.

În mod concret:

- * Imobilul situat la [REDACTED], proprietatea domnului [REDACTED], are funcțiune mixtă, fiind compus din locuință permanentă, mansardă locuibilă și service auto.

- * Imobilul situat la [REDACTED], proprietatea domnului [REDACTED], este amplasat chiar pe limita terenului destinat dezvoltării viitoarei zone industriale.

Aceste elemente sunt esențiale pentru aprecierea impactului urbanistic și trebuiau prezentate în documentație.

Omiterea lor creează impresia că zona este lipsită de locuințe, ceea ce nu corespunde realității.

În lipsa unei prezentări corecte a situației existente, consultarea publică nu se poate realiza în mod efectiv și complet.

Argument juridic

Potrivit Legii nr. 350/2001 și Ordinului MDRT nr. 2701/2010, documentația de urbanism trebuie să descrie situația reală din teren și să permită evaluarea efectelor asupra proprietăților învecinate.

Autoritatea publică are obligația de a verifica dacă documentația reflectă realitatea și dacă impactul asupra vecinătăților a fost analizat corespunzător.

În lipsa acestor informații, fundamentarea aprobării PUZ poate fi afectată.

III. Amplasamentul critic în raport cu calea ferată și locuințele existente

Zona studiată prezintă o configurație deosebit de sensibilă.

Dormitoarele locuințelor noastre sunt amplasate la aproximativ 50 metri de calea ferată, fiind deja expuse unui nivel important de zgomot produs de traficul feroviar.

Conform documentației, hala industrială urmează să fie construită la aproximativ 20 metri de calea ferată.

În aceste condiții, între calea ferată și locuințele existente va apărea o construcție industrială de mari dimensiuni.

Aceasta poate produce un efect de reflexie și amplificare a zgomotului ("culoar de zgomot"), la care se vor adăuga:

- * zgomotul utilajelor;
- * zgomotul instalațiilor tehnice;
- * zgomotul produs de camioane;
- * zgomotul stivuitoarelor;
- * alarmele de marșarier;
- * operațiunile de încărcare și descărcare.

Prin urmare, impactul cumulat asupra confortului locuirii poate deveni semnificativ.

De asemenea, apropierea construcției industriale va produce o diminuare a intimității și o modificare radicală a peisajului urban perceput de proprietarii locuințelor existente.

Argument juridic

Înainte de aprobarea documentației, considerăm necesară efectuarea unor studii de specialitate privind:

- * impactul fonic;
- * vibrațiile;
- * traficul generat;
- * impactul vizual;
- * însorirea proprietăților învecinate.

Aceste studii trebuie să demonstreze că investiția respectă limitele legale privind protecția mediului și dreptul proprietarilor existenți la folosința normală a bunurilor lor.

În lipsa unor asemenea studii, apreciem că documentația este insuficient fundamentată pentru aprobarea sa.

IV. Solicitare fermă de majorare a retragerii construcțiilor față de proprietățile rezidențiale existente

Având în vedere apropierea foarte mare dintre viitoarea hală industrială și proprietățile noastre, apreciem că retragerile propuse prin documentația PUZ nu sunt suficiente pentru protejarea dreptului la locuire, a confortului psihic și a folosinței normale a proprietăților. Construcțiile industriale și logistice au un impact vizual semnificativ prin dimensiunile lor, înălțime, volum și activitățile desfășurate în incintă.

În cazul de față, apropierea halei de limita proprietăților noastre va conduce la:

- * diminuarea accentuată a intimității locuințelor și curților;
- * afectarea perspectivei vizuale existente;
- * accentuarea senzației de închidere a spațiului locuit;
- * reducerea confortului psihic al proprietarilor;
- * diminuarea atractivității și valorii de piață a imobilelor.

În plus, existența căii ferate între locuințe și viitoarea hală conduce la acumularea mai multor surse de disconfort într-un spațiu foarte restrâns, ceea ce impune adoptarea unor măsuri suplimentare de protecție.

Solicitare

Solicităm ca aprobarea documentației PUZ să fie condiționată de demonstrarea, prin studii tehnice și de specialitate, că distanțele propuse sunt suficiente pentru protejarea proprietăților existente.

În cazul în care acest lucru nu poate fi demonstrat, solicităm introducerea în Regulamentul Local de Urbanism a obligației de retragere suplimentară a tuturor construcțiilor industriale cu minimum 20 metri față de limita proprietăților rezidențiale existente.

Solicităm, de asemenea, limitarea regimului de înălțime pentru corpurile de clădire orientate către proprietățile noastre, astfel încât impactul vizual să fie diminuat.

Argument juridic

Conform principiilor urbanismului durabil prevăzute de Legea nr. 350/2001, dezvoltarea unei zone industriale trebuie realizată astfel încât să nu afecteze în mod disproportionat drepturile proprietarilor existenți.

Autoritatea publică are obligația de a asigura un echilibru între interesul privat al investitorului și interesul legitim al persoanelor deja stabilite în zonă. În lipsa unei asemenea analize, există riscul producerii unui prejudiciu permanent asupra proprietăților învecinate.

V. Necesitatea instituirii unei perdele vegetale de protecție

Având în vedere amplasarea foarte apropiată a halei industriale față de proprietățile noastre și existența căii ferate în imediata apropiere, apreciem că simpla respectare a retragerilor minime prevăzute de reglementările urbanistice nu este suficientă pentru limitarea efectelor negative.

O perdea vegetală continuă reprezintă una dintre cele mai eficiente măsuri de diminuare a impactului unei zone industriale asupra unei zone rezidențiale.

Aceasta contribuie la:

- * reducerea propagării zgomotului;
- * diminuarea cantității de praf;
- * reducerea efectelor vizuale ale construcțiilor industriale;
- * protejarea intimității proprietăților;
- * îmbunătățirea calității aerului;
- * integrarea mai armonioasă a investiției în peisajul urban.

Solicitare

Solicităm introducerea în Regulamentul Local de Urbanism a obligației de realizare și întreținere, pe cheltuiala exclusivă a investitorului, a unei perdele vegetale continue pe întreaga lungime a hotarului comun cu proprietățile rezidențiale.

Aceasta trebuie să fie alcătuită din arbori de talie mare, cu vegetație permanentă și densitate suficientă pentru reducerea efectelor negative asupra vecinătăților.

În cazul în care studiile de specialitate vor demonstra necesitatea unor măsuri suplimentare, solicităm ca acestea să fie incluse în documentația finală.

Argument juridic

Potrivit principiului prevenirii consacrat în legislația privind protecția mediului, efectele negative trebuie prevenite înainte de producerea lor.

În consecință, măsurile de protecție trebuie stabilite încă din etapa aprobării PUZ și nu ulterior realizării investiției.

VI. Limitarea programului de funcționare și a traficului greu

Documentația analizată nu oferă informații suficiente privind programul de funcționare al viitoarelor activități industriale și logistice.

În lipsa unor restricții clare există posibilitatea desfășurării activităților pe timpul nopții, inclusiv:

- * încărcare și descărcare marfă;
- * manevre de camioane;
- * funcționarea utilajelor;
- * utilizarea stivuitoarelor;
- * funcționarea instalațiilor tehnice;
- * utilizarea alarmelor acustice de marșarier.

Toate aceste activități pot afecta grav dreptul locatarilor la odihnă și la utilizarea normală a proprietăților.

Întrucât locuințele noastre există anterior dezvoltării zonei industriale, apreciem că noua investiție trebuie adaptată condițiilor existente și nu invers.

Solicitare

Solicităm ca autoritatea publică să analizeze oportunitatea introducerii în Regulamentul Local de Urbanism a unor restricții privind desfășurarea activităților generatoare de zgomot în intervalul 22:00–07:00.

În situația în care asemenea restricții nu pot fi instituite, solicităm obligarea investitorului la implementarea unor măsuri tehnice capabile să garanteze respectarea limitelor legale de zgomot la fațada locuințelor existente.

Argument juridic

Protecția sănătății populației și a mediului reprezintă obligații ale autorităților publice. În procesul de aprobare a unei documentații de urbanism trebuie analizat nu doar impactul asupra terenului investiției, ci și efectele asupra proprietăților deja existente.

În lipsa unor măsuri preventive există riscul producerii unui disconfort permanent care poate afecta atât calitatea vieții, cât și valoarea economică a imobilelor.

VII. Impactul asupra valorii proprietăților și asupra dreptului de proprietate

În evaluarea unei documentații de urbanism nu trebuie analizat exclusiv interesul economic al investiției propuse, ci și efectele pe care aceasta le produce asupra proprietăților existente și asupra persoanelor care locuiesc în imediata vecinătate.

Amplasarea unei hale industriale de mari dimensiuni în imediata apropiere a unor locuințe poate avea consecințe directe asupra:

- * valorii de piață a proprietăților;
- * posibilității de utilizare normală a acestora;
- * confortului locuirii;
- * intimității proprietarilor;
- * percepției generale asupra zonei.

Este cunoscut faptul că apropierea unei zone industriale de o zonă rezidențială poate conduce la diminuarea atractivității imobilelor și, implicit, la reducerea valorii economice a acestora.

Există un risc semnificativ ca investiția propusă să genereze un impact negativ asupra proprietăților învecinate, motiv pentru care solicităm ca acest aspect să fie evaluat și demonstrat prin studii de specialitate înainte de aprobarea documentației

Considerăm că acest aspect trebuie analizat în cadrul procesului de aprobare a documentației, întrucât dreptul de proprietate nu presupune doar existența juridică a bunului, ci și posibilitatea exercitării efective și normale a tuturor atributelor acestuia.

Argument juridic

Articolul 44 din Constituția României garantează dreptul de proprietate privată, iar autoritățile publice au obligația de a evita adoptarea unor măsuri care afectează în mod disproporționat exercitarea acestui drept.

De asemenea, articolul 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeană a Drepturilor Omului consacră dreptul la respectarea bunurilor, iar orice ingerință trebuie să păstreze un just echilibru între interesul general și protecția drepturilor individuale.

Solicităm autorității publice să analizeze dacă soluția urbanistică propusă menține acest echilibru și dacă există variante mai puțin intruzive pentru proprietățile învecinate.

VIII. Necesitatea studiilor de specialitate înainte de aprobarea PUZ

Documentația aflată în consultare publică nu oferă suficiente informații pentru a demonstra că investiția poate funcționa fără a produce un impact semnificativ asupra locuințelor existente.

Având în vedere natura activităților propuse (industrie nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică), apreciem că aprobarea documentației trebuie să fie precedată de studii tehnice și de specialitate care să permită o evaluare obiectivă a efectelor investiției.

În acest sens solicităm analizarea și prezentarea următoarelor documente:

- * studiu de impact privind zgomotul și vibrațiile;
- * studiu privind traficul estimat și numărul de autocamioane;
- * studiu privind impactul vizual și integrarea în peisajul urban;

- * studiu privind însorirea proprietăților învecinate;
- * analiza măsurilor de reducere a zgomotului și a emisiilor de praf;
- * justificarea distanțelor propuse față de proprietățile rezidențiale.

Aceste documente sunt necesare pentru ca autoritatea publică și persoanele interesate să poată aprecia în mod obiectiv dacă investiția respectă principiile dezvoltării durabile și ale protecției mediului.

Argument juridic

Legea nr. 350/2001 impune fundamentarea documentațiilor de urbanism pe studii și analize de specialitate adecvate. Autoritatea publică are obligația de a verifica dacă documentația este completă și suficient fundamentată înainte de aprobarea acesteia.

În lipsa unor astfel de studii, apreciem că documentația nu oferă toate elementele necesare adoptării unei decizii în deplină cunoștință de cauză.

IX. Solicitări procedurale

Având în vedere cele prezentate, solicităm respectuos:

1. Analizarea în mod individual și motivat a fiecărei observații formulate prin prezentul memoriu.
2. Introducerea integrală a prezentului memoriu în dosarul documentației PUZ.
3. Completarea documentației cu situația reală a vecinătăților și a locuințelor existente.
4. Condiționarea aprobării PUZ de demonstrarea, prin studii de specialitate, că investiția nu produce un impact inacceptabil asupra proprietăților învecinate.
5. Introducerea în Regulamentul Local de Urbanism a tuturor măsurilor de protecție rezultate din studiile de specialitate.
6. Comunicarea numărului de înregistrare al prezentului memoriu.
7. Comunicarea în scris a modului de soluționare a fiecărei observații formulate, cu indicarea motivelor de fapt și de drept care au stat la baza deciziei autorității.

X. Concluzii

Subsemnații nu ne opunem dezvoltării economice și investițiilor private în municipiul Arad. Considerăm însă că acestea trebuie realizate cu respectarea principiilor legalității, dezvoltării durabile, bunei administrări și protecției drepturilor persoanelor care locuiesc deja în zonă.

Scopul prezentului memoriu nu este împiedicarea realizării investiției, ci identificarea unor soluții urbanistice echilibrate, care să permită dezvoltarea economică fără afectarea disproporționată a dreptului la proprietate, a calității vieții și a mediului înconjurător.

Apreciem că autoritatea publică are obligația de a analiza cu atenție toate observațiile formulate în cadrul procedurii de consultare publică și de a adopta o soluție care să asigure un echilibru just între interesul investitorului și drepturile legitime ale proprietarilor învecinați.

Solicitare finală

Față de cele expuse, vă solicităm să analizați prezentele observații înainte de aprobarea documentației de urbanism, să le introduceți integral în dosarul PUZ și să ne comunicați, în scris, modul de soluționare a fiecărei observații formulate, împreună cu numărul de înregistrare al prezentului memoriu.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 23.07.2026 pentru a răspunde motivat

Prin adresa înregistrată cu nr.68061/27.07.2026 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

”I. Cadrul procedural și actele de reglementare obținute

Documentația de urbanism a fost elaborată în baza Certificatului de urbanism nr. 1358/28.08.2025 emis de Primăria Municipiului Arad și a Avizului de oportunitate nr. 2/12.01.2026 emis de Primăria Municipiului Arad, cu parcurgerea etapelor de informare și consultare a publicului prevăzute de Ordinul MDRT nr. 2701/2010. Până în prezent, pentru plan au fost obținute, între altele, următoarele acte de reglementare emise de autoritățile competente în domeniul protecției mediului și al sănătății publice:

- Decizia etapei de încadrare nr. 3358/23.02.2026, emisă de Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate - Direcția Județeană de Mediu Arad, prin care s-a stabilit că planul

propus „nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu”, în urma analizei criteriilor din Anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004 și a consultării Comitetului Special Constituit din data de 04.02.2026;

-Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 16/22.01.2026, emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, care constată că „proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică”.

Subliniem că, în cadrul procedurii de reglementare de mediu, anunțurile publice au fost publicate în presă („Glasul Aradului” din 15.01.2026, 18.01.2026 și 10.02.2026) și pe site-ul DJM Arad, iar conform mențiunii exprese din Decizia nr. 3358/23.02.2026, „pe toată perioada de derulare a procedurii de reglementare nu au fost înregistrate observații din partea publicului/publicului interesat referitoare la plan”.

II. Oportunitatea dezvoltării reglementate prin P.U.Z.

1. Încadrarea în noul Plan Urbanistic General al Municipiului Arad, aflat în procedură de aprobare. Noul P.U.G. al Municipiului Arad se află în prezent în Etapa VIII - P.U.G. definitiv - redactarea finală a documentației de urbanism cu introducerea tuturor observațiilor din avize și/sau acorduri, etapă avansată în care direcțiile de dezvoltare ale teritoriului sunt consolidate și validate prin avizele autorităților competente. Pentru terenurile din zona reglementată, noul P.U.G. propune „Zone de mici unități industriale, servicii aferente și logistică, nepoluante”. Prin urmare, funcțiunea reglementată prin prezentul P.U.Z. - industrie nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică - nu este o inserție străină de contextul urbanistic, ci corespunde întocmai viziunii de dezvoltare a municipiului Arad, astfel cum aceasta a fost fundamentată, avizată și adusă în faza finală de redactare a noului P.U.G. Documentația P.U.Z. anticipează și pune în aplicare, la nivel zonal, o opțiune de dezvoltare deja asumată de autoritatea publică locală prin documentația strategică aflată în aprobare.

2. Contextul urbanistic și vocația funcțională a zonei. Terenul reglementat, în suprafață de 301.391 mp, este situat în extravilanul municipiului Arad și este delimitat la Nord de Linia Ferată 216 Arad-Periam, la Est de Linia Ferată 218 Timișoara-Arad, la Vest de DN69 Timișoara-Arad, iar la Sud de terenuri arabile proprietate privată. În proximitatea sudică a zonei reglementate se află Zona Industrială Sud Arad, iar în nordul zonei studiate funcționează un parc logistic cu tendință de extindere spre sud. Astfel cum reține și Decizia etapei de încadrare nr. 3358/23.02.2026, „datorită deschiderii către Zona Industrială Sud Arad, zona studiată face parte dintr-un sector aflat în plină dezvoltare”, iar „proliferarea unităților industriale și de comerț, sprijinită de noi documentații de urbanism aprobate, subliniază transformarea rapidă a zonei într-un hub logistic și industrial major”. Amplasamentul beneficiază de o infrastructură rutieră deosebită - front la DN69, una dintre principalele artere spre vama Nădlac, și proximitatea autostrăzii A1 - precum și de vecinătatea a două linii de cale ferată, ceea ce îl face în mod obiectiv impropriu dezvoltărilor rezidențiale și, dimpotrivă, optim pentru funcțiuni economice nepoluante, de producție, depozitare și logistică.

3. Caracterul rațional al utilizării terenului. Terenul are în prezent categoria de folosință arabil și este liber de construcții. Reglementarea propusă asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor propuse și funcțiunile dominante din zonă - aspect constatat expres de autoritatea de mediu în Decizia nr. 3358/23.02.2026: „planul asigură în cazul de față compatibilitatea dintre destinația construcțiilor propuse și funcțiunile dominante din zonă, contribuind la dezvoltarea zonei”. Totodată, documentația prevede rezervarea suprafețelor de teren necesare acceselor (girație și acces tip T din DN69, străzi noi cu profil de 12 m), realizarea lucrărilor tehnico-edilitare (rețele de apă, canalizare menajeră și pluvială cu separatoare de hidrocarburi, bazine de retenție) și un procent minim de 20% spații verzi, creând o infrastructură de care va beneficia întreaga zonă.

4. Beneficii socio-economice. Dezvoltarea unei zone de industrie nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică într-un sector cu vocație industrială confirmată răspunde cererii reale de spații economice din municipiul Arad, generează locuri de muncă, venituri la bugetul local și valorifică poziția strategică a municipiului pe coridorul de transport vest (DN69-A1-vama Nădlac), în acord cu principiile dezvoltării durabile prevăzute de Legea nr. 350/2001.

III. Criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului (Anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004) Planul a fost analizat de autoritatea competentă pentru protecția mediului prin raportare la criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului prevăzute în Anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, în conformitate cu art. 11 alin. (1) și art. 13 din același act normativ. Sintetizăm concluziile acestei analize, astfel cum au fost reținute în Decizia etapei de încadrare nr. 3358/23.02.2026:

1. Caracteristicile planului: planul creează cadrul pentru dezvoltarea unei zone de industrie nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică, cu regim maxim de înălțime P+2E (H max = 18 m), spații verzi de minimum 20%, accese reglementate din DN69 și echipare edilitară completă; planul se integrează în documentațiile de urbanism aprobate și în curs de aprobare (P.U.G.) și integrează considerentele de mediu prin menținerea procentului minim de spații verzi, colectarea apelor uzate menajere și evacuarea la rețeaua publică de canalizare, epurarea apelor pluviale prin separatoare de hidrocarburi, colectarea separată a deșeurilor și respectarea zonelor de protecție și a normelor PSI.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate: probabilitatea ca planul să genereze efecte negative asupra mediului este redusă, impactul în etapa de construcție fiind temporar, cu efecte negative reduse, iar în etapa de funcționare „pentru niciuna din formele de impact identificate nu se preconizează atingerea unui nivel semnificativ”; efectele cumulative sunt posibile doar în cazul suprapunerii în timp a lucrărilor de execuție cu alte proiecte din zonă; planul nu are efecte transfrontieră (nu se regăsește în Anexa 1 la Legea nr. 22/2001); riscurile pentru sănătatea umană și pentru mediu sunt reduse, planul neafectând populația și neprezentând un risc major pentru sănătatea acesteia; amplasamentul nu se află în vecinătatea sau în cadrul zonelor de protecție pentru monumente sau situri și nu se suprapune cu arii naturale protejate sau situri Natura 2000, nefiind incident art. 28 din O.U.G. nr. 57/2007.

În consecință, prin raportare la toate criteriile din Anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004, autoritatea de mediu a concluzionat că planul nu necesită evaluare de mediu, impactul preconizat nefiind unul semnificativ, cu condiția respectării condițiilor generale și specifice impuse prin decizie (protecția calității aerului – încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 „Aer din zonele protejate”, protecția calității apelor, a solului și subsolului, gestionarea deșeurilor și protecția biodiversității), condiții pe care titularul și le asumă integral.

IV. Răspuns punctual la observațiile formulate în memoriu

1. Cu privire la preținsele neconcordanțe și omisiuni privind vecinătățile (pct. II din memoriu). Documentația de urbanism descrie situația existentă pe baza ridicării topografice recepționate, a extraselor de carte funciară și a observațiilor din teren, vecinătățile directe ale terenului reglementat fiind: la Nord - Linia Ferată 216 Arad-Periam, la Est - Linia Ferată 218 Timișoara-Arad, la Vest - DN69 Timișoara-Arad, la Sud - terenuri arabile proprietate privată (CF 308685, 308683). Imobilele petenților, situate pe Calea Timișorii nr. 217 și nr. 219, nu se învecinează nemijlocit cu incinta reglementată în sensul reglementărilor urbanistice, între acestea și viitoarele construcții interpunându-se elementele de infrastructură și retragerile reglementate. Cu toate acestea, în spiritul transparenței și al bunei-credințe, luăm act de observație și vom completa, în documentația supusă aprobării, descrierea situației existente cu evidențierea imobilelor cu funcțiune de locuire din proximitatea zonei studiate, astfel încât analiza impactului urbanistic să reflecte complet realitatea din teren.

2. Cu privire la amplasamentul în raport cu calea ferată și zgomotul (pct. III din memoriu). Funcțiunea reglementată este în mod expres una de industrie nepoluantă. Documentația respectă zona de siguranță de 20 m din axul liniilor ferate (în care este interzisă orice construcție neferoviară supraterană) și reglementează construirea în zona de protecție de 100 m a infrastructurii feroviare exclusiv în condițiile avizelor de specialitate. Prin Decizia etapei de încadrare s-a impus, drept condiție specifică, organizarea activității astfel încât „impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse)” și încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei conform STAS 12574/1987. La fazele următoare de proiectare (D.T.A.C.) și la autorizarea funcționării, fiecare obiectiv va face dovada respectării limitelor legale de zgomot la receptorii protejați, conform Legii nr. 121/2019 privind evaluarea și

gestionarea zgomotului ambiant, SR 10009 și Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, cu modificările ulterioare. Ipoteza unui „culoar de zgomot” este, prin urmare, o supoziție care nu ține seama de caracterul nepoluant al funcțiunii reglementate și de obligațiile legale imperative care incumbă oricărui operator la faza de autorizare și funcționare.

3. Cu privire la solicitarea de majorare a retragerilor (pct. IV din memoriu). Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. stabilește retrageri care depășesc minimele legale: retragere de 10 m față de aliniamentul stradal, retragere de 22 m față de îmbrăcămintea asfaltică a DN69, retrageri de minimum 4 m față de limitele laterale și de minimum 10 m față de limitele posterioare ale parcelelor, la care se adaugă zonele de siguranță și de protecție ale infrastructurii feroviare. Regimul de înălțime este limitat la P+2E, H max = 18 m, P.O.T. max 60% și C.U.T. max 1,8 - indici moderați pentru o zonă industrial-logistică. Raportat la poziția imobilelor petenților față de incinta reglementată și la elementele de infrastructură interpușe, distanțele efective dintre viitoarele construcții și locuințele existente vor fi semnificativ mai mari decât retragerile minime reglementate. Solicitarea de instituire a unei retrageri suplimentare generalizate de 20 m față de toate proprietățile rezidențiale nu are temei legal la nivelul P.U.Z., însă amplasarea concretă a fiecărei construcții va fi verificată la faza D.T.A.C., cu respectarea Codului civil, a O.M.S. nr. 119/2014 și a avizelor de specialitate.

4. Cu privire la perdeaua vegetală de protecție (pct. V din memoriu). Documentația prevede obligatoriu minimum 20% spații verzi amenajate din suprafața reglementată (peste 56.000 mp), cu respectarea H.C.L.M. Arad nr. 572/26.10.2022, care impune, pentru construcții industriale, plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de spațiu verde și a unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare amenajate. Aceste prevederi asigură, prin ele însele, constituirea unui fond vegetal consistent. Luăm act de recomandarea petenților și precizăm că, la nivelul documentației finale și al fazelor ulterioare de proiectare, spațiile verzi vor putea fi configurate prioritar perimetral, cu rol de protecție vizuală și fonică către limitele sensibile, soluția concretă de plantare urmând a fi detaliată la faza D.T.A.C. pentru fiecare parcelă.

5. Cu privire la programul de funcționare și traficul greu (pct. VI din memoriu). Programul de funcționare al viitorilor operatori economici nu face obiectul reglementării urbanistice de tip P.U.Z., ci al actelor de autorizare a activității fiecărui operator (autorizație de mediu, autorizație de funcționare), în cadrul cărora autoritățile competente impun și verifică respectarea limitelor legale de zgomot, inclusiv pe timp de noapte. Independent de programul de funcționare, orice operator are obligația legală de a respecta valorile-limită de zgomot la fațada locuințelor existente, iar nerespectarea acestora se sancționează conform legii. Traficul greu va utiliza exclusiv accesele reglementate direct din DN69 (girație și acces tip T), fără tranzitarea vreunei zone rezidențiale, ceea ce reprezintă soluția optimă de deservire rutieră din perspectiva minimizării impactului asupra locuirii.

6. Cu privire la impactul asupra valorii proprietăților (pct. VII din memoriu). Afirmările privind diminuarea valorii de piață a imobilelor învecinate au caracter speculativ și nu sunt susținute de niciun element probatoriu. Dimpotrivă, experiența dezvoltărilor similare din zona de sud a municipiului Arad arată că extinderea infrastructurii rutiere și tehnico-edilitare (rețele de apă, canalizare, energie electrică), realizată pe cheltuiala investitorului, precum și dinamica economică a zonei sunt de natură să crească atractivitatea și valoarea terenurilor din proximitate. Reglementarea propusă menține un just echilibru între interesul investitorului și drepturile proprietarilor din zonă, prin funcțiunea nepoluantă, indicii urbanistici moderați, retragerile reglementate și procentul ridicat de spații verzi, în acord cu art. 44 din Constituție și cu jurisprudența referitoare la art. 1 din Protocolul nr. 1 la C.E.D.O., care recunosc dreptul autorității publice de a reglementa utilizarea terenurilor în interes general.

7. Cu privire la necesitatea studiilor de specialitate (pct. VIII din memoriu). Documentația P.U.Z. este fundamentată conform Legii nr. 350/2001 pe studii de specialitate adecvate fazei de proiectare: ridicare topografică recepționată O.C.P.I., studiu geotehnic, precum și pe analiza efectuată de autoritățile competente în cadrul procedurilor de reglementare (mediu și sănătate publică), finalizate prin actele menționate la pct. I. Evaluarea impactului asupra mediului a fost realizată prin procedura de încadrare prevăzută de H.G. nr. 1076/2004, cu concluzia unui impact nesemnificativ. Studiile de detaliu invocate de petenți (zgomot, trafic, însoțire etc.) sunt, prin natura lor, specifice fazelor ulterioare de proiectare, când sunt cunoscute

conformarea concretă a construcțiilor și activitățile efective ale operatorilor; ele vor fi întocmite la faza D.T.A.C. în măsura în care legislația și avizatorii le impun. Menționăm, totodată, că regimul de înălțime redus (max. 18 m) și distanțele față de locuințele existente exclud de plano un impact semnificativ de însoțire asupra imobilelor petenților.

8. Cu privire la solicitările procedurale (pct. IX din memoriu). Prezentul răspuns motivat analizează individual fiecare observație formulată, urmând a fi introdus, împreună cu memoriul petenților, în dosarul documentației P.U.Z., conform Ordinului MDRT nr. 2701/2010. Comunicarea numărului de înregistrare al memoriului și a modului de soluționare a observațiilor revine autorității publice, în cadrul raportului informării și consultării publicului.

V. Concluzii - Reținem că petenții declară expres că „nu se opun dezvoltării economice și investițiilor private în municipiul Arad”, iar observațiile formulate vizează identificarea unor soluții urbanistice echilibrate. Apreciem că documentația P.U.Z., astfel cum a fost elaborată și avizată până în prezent, răspunde acestui deziderat: funcțiunea propusă este nepoluantă și corespunde întocmai destinației prevăzute pentru zonă prin noul P.U.G. al Municipiului Arad, aflat în Etapa VIII P.U.G. definitiv (redactarea finală a documentației de urbanism cu introducerea tuturor observațiilor din avize și/sau acorduri); analiza criteriilor din Anexa nr. 1 la H.G. nr. 1076/2004 a condus la concluzia autorității de mediu că impactul planului nu este semnificativ, planul nefiind supus evaluării de mediu (Decizia etapei de încadrare nr. 3358/23.02.2026); Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad a constatat conformitatea proiectului cu legislația privind igiena și sănătatea publică (Notificarea nr. 16/22.01.2026); iar reglementările propuse (retrageri, regim de înălțime moderat, minimum 20% spații verzi, accese exclusiv din DN69) asigură protecția vecinătăților și un just echilibru între interesul investiției și drepturile proprietarilor din zonă.

Față de cele de mai sus, apreciem că observațiile formulate nu sunt de natură să afecteze oportunitatea și legalitatea documentației și vă solicităm respectuos continuarea procedurii de avizare și aprobare a documentației P.U.Z. și R.L.U., cu luarea în considerare a completărilor asumate prin prezentul răspuns.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 28.07.2026. Până la aceasta data nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor PUZ, se va putea începe circuitul legal de avizare.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Arhitect Șef
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director executiv	Arh. Ioana Gligor		4 AUG. 2026
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		31.07.2026

Red. A.G./2ex

