

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2025
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„Extindere unitate logistică pentru construcții rutiere”,
Intravilan/Extravilan, Municipiul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 320495 - Arad, nr. 351921 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: SYLC CON TRANS S.R.L.
Proiectant general: ARHI PROIECT PBG S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 73095 / 12.08.2025

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 56197 /A5/ 12.08.2025, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 73094 / 12.08.2025 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 32 / 12.08.2025,

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

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „Extindere unitate logistică pentru construcții rutiere”, Intravilan/Extravilan, Municipiul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 320495 - Arad, respectiv nr. 351921 – Arad, măsurând o suprafață totală de 56.709,00 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 - echipare edilitară
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 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: SYLC CON TRANS S.R.L.
- 2.2. Proiectant general: ARHI PROIECT PBG S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. FEIER Ioan, pr. nr. 283/2023

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 320495 - Arad, respectiv nr. 351921 – Arad, și constituie proprietatea privată a SYLC CON TRANS S.R.L., măsurând o suprafață totală de 56.709,00 mp.

2.4. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor etc.

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

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

2.7. Proprietarul/dezvoltatorul zonei de producție, prin extinderea unității logistice pentru construcții rutiere predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

2.8. Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Art. 3 Se însușește raportul informării și consultării publicului cu nr. 56197 /A5/ 12.08.2025, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezenta Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul SYLC CON TRANS S.R.L., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 73095 / 12.08.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Extindere unitate logistică pentru construcții rutiere”,
Intravilan/Extravilan, Municipiul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 320495 - Arad, nr. 351921 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: SYLC CON TRANS S.R.L.
Proiectant general: ARHI PROIECT PBG S.R.L.

- Proprietar/dezvoltator: SYLC CON TRANS S.R.L.;
- Proiectant general: ARHI PROIECT PBG S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. FEIER Ioan, pr. nr. 283/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 56430 din 20.06.2025, respectiv completările înregistrate cu nr. 59731 din 01.07.2025 și nr. 71577 din 06.08.2025, de către SYLC CON TRANS S.R.L.;

- raportul de specialitate nr. 73094 /A5/ 12.08.2025 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. 56197 /A5/ 12.08.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 32 / 12.08.2025 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1791 din 17.10.2022, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 320495 - Arad, respectiv nr. 351921 – Arad, și constituie proprietatea privată a SYLC CON TRANS S.R.L., măsurând o suprafață totală de 56.709,00 mp.

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

- „Extindere unitate logistică pentru construcții rutiere”, Intravilan/Extravilan, Municipiul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 320495 - Arad, respectiv nr. 351921 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „Extindere unitate logistică pentru construcții rutiere”, Intravilan/Extravilan, Municipiul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 320495 - Arad, respectiv nr. 351921 – Arad, se propune reglementarea unei zone

de producție, prin extinderea unității logistice pentru construcții rutiere, măsurând o suprafață totală de 56.709,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 0,75.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E, cu înălțimea maximă de 40,00 metri pentru utilaje, respectiv cota absolută maximă de 151,55 metri (111,55 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 40,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 4602/14.04.2025.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „Extindere unitate logistică pentru construcții rutiere”, Intravilan/Extravilan, Municipiul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 320495 - Arad, respectiv nr. 351921 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

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

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 73094 /A5/ 12.08.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Extindere unitate logistică pentru construcții rutiere”,
Intravilan/Extravilan, Municipiul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 320495 - Arad, nr. 351921 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: SYLC CON TRANS S.R.L.
Proiectant general: ARHI PROIECT PBG S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: SYLC CON TRANS S.R.L.;
- Proiectant general: ARHI PROIECT PBG S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. FEIER Ioan, pr. nr. 283/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul, respectiv extravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 320495 - Arad, respectiv nr. 351921 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 320495 - Arad, respectiv nr. 351921 – Arad, și constituie proprietatea privată a SYLC CON TRANS S.R.L., măsurând o suprafață totală de 56.709,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „Extindere unitate logistică pentru construcții rutiere”, Intravilan/Extravilan, Municipiul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 320495 - Arad, respectiv nr. 351921 – Arad, se propune reglementarea unei zone de producție și depozitare, prin extinderea unității logistice pentru construcții rutiere, măsurând o suprafață totală de 56.709,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Drum de exploatare – De 1897/7 și canalul - Cn 1897/4;
- **la vest:** Drumul de centură (DN7,E68);
- **la nord-vest:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 364319 – Arad, 345585 – Arad, 331213 – Arad, teren reglementat printr-o documentație de urbanism aprobată prin HCLM 212 din 24 aprilie 2024 - P.U.Z. și R.L.U. “DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ, HALĂ PRELUCRARE LEMN, DEPOZITARE, LOGISTICĂ, BIROURI ȘI SERVICII” pentru C.F. nr. 317780 - Arad;
- **la sud-est:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 320506 – Arad, 320523 – Arad, 320961 – Arad, 320508 – Arad, 331213 – Arad, 345585 – Arad, 364319 – Arad, DE 1940.

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 reglementarea unei zone de producție, prin extinderea unității logistice pentru construcții rutiere.

- **Funcțiunile dominante:**

- Industrie și depozitare.

- **Funcțiunile complementare admise:**

- Zonă de circulație și amenajări aferente ZF 06 (alee carosabilă, parcuri),
- Zonă de echipare tehnico-edilitară – ZF 05 (stație de epurare, transformator energie electrică, platformă colectare selectivă deșeuri),
- Zona spații verzi – ZF 14 (zona protecție LEA, aliniamente perimetrare plantate),
- Zonă servicii – ZF 10 (clădiri birouri , dotări sociale, laboratoare).

- **Utilizări admise:**

- Construcții și amenajări pentru industrie și depozite în zona ZF 12;
- Construcții pentru birouri, dotări sociale și servicii de analize în zona ZF 10;
- Construcții și amenajări pentru echipare edilitară și gospodărie comunală în subzona ZF 05;
- Construcții de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente în zona ZF06;
- Construcții și amenajări rutiere în zona ZF 06;
- Amenajări spații verzi în zona ZF 14.

- **Utilizări permise cu condiții:**

- Autorizarea lucrărilor în U.T.R. 1sct/e se va face numai cu avizele și acordurile specifice avizatorilor interesați.
- În cazul în care în timpul lucrărilor de infrastructură apar puncte cu vestigii arheologice (oase, fragmente ceramice, obiecte de metal , monede, fragmente de ziduri , etc.), beneficiarul va opri lucrările și va anunța D.J.C. Arad și P.M. Arad , asupra descoperirilor în condițiile art. 4, al. 3 din Legea nr. 462/2003.

- **Interdicții temporare:**

- Autorizarea construcțiilor în U.T.R. 1sct/e se va face după aprobare P.U.Z. și odată cu scoatere terenului din circuit agricol.

- **Interdicții definitive:**

- Se interzice autorizarea construcțiilor în zonele marcate pe planșa ca fiind zone verzi , cu excepția lucrărilor specifice de amenajare a spațiilor verzi.
- Se interzice autorizarea clădirilor în zonele de protecție ale DN7/E68 , LEA 110 KV și LEA 400 kv , cu excepțiile prevăzute de avizele de specialitate.

Zonificare funcțională:

- **ZF12** – zona pentru industrie și depozite;
- **ZF10** – zona pentru servicii;
- **ZF14** – zona spații verzi;
- **ZF06** – zona căi de circulație / incintă;
- **ZF05** - zona echipare edilitară.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 0,75.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 40,00 metri pentru utilaje, respectiv cota absolută maximă de 151,55 metri (111,55 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 40,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 4602/14.04.2025.

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

- Construcțiile supratereane din zona ZF 12 și ZF 06, se vor amplasa retrase față de aliniamentul la De1897/7 cu cel puțin 5,00 m .
- Construcțiile din zona ZF 10 se vor amplasa retrase față de aliniamentul la DN7/E68 cu 22,00 m.

Amplasarea în interiorul parcelei:

- Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supratereane față de limitele laterale ale terenului este de 5,00 m.

Amplasarea față de limita posterioară:

- Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supratereane față de limita posterioară a terenului este de 33,00 m.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 20,10% 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 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Autorizarea construcțiilor este condiționată de asigurarea numărului de 30 locuri de parcare pentru autoturisme, aferente zonei ZF 10 și un număr de 23 locuri de parcare pentru autoutilitare, aferente zonei ZF 12 locuri de parcare în interiorul parcelei, în zona ZF 06.

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.

Accesul la terenul propus spre reglementare, atât rutier, cât și pietonal, se va realiza din drumul de centură – DN7, E68 – prin drumul de exploatare DE1939/1 – drum betonat, și drumul de exploatare DE1897/7, situat la nord.

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

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Pe terenul supus reglementării nu se vor efectua lucrări de parcelare.

Utilități: Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

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

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor 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 zonei de producție, prin extinderea unității logistice pentru construcții rutiere, predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de producție, prin extinderea unității logistice pentru construcții rutiere, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone de producție, prin extinderea unității logistice pentru construcții rutiere, 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. 1791 din 17.10.2022, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1.	Rețele Electrice România S.A. - Sucursala Arad	25437868/06.03.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	34293/20.12.2024
3.	Delgaz Grid S.A.	214896382/20.12.2024
4.	Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate	8482/13.05.2025
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1923740/15.01.2025
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1923742/15.01.2025
7.	M.A.I., Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	289860/07.04.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3556/2023
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	4602/14.04.2025
10.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	35/06.02.2025
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	31046/Z1/15.04.2025
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	76/12.03.2025
13.	M.A.I. – Direcția Generală de Logistică	372471/09.01.2025
14.	S.R.I.	45485/15.01.2025
15.	Orange România S.A.	AFO358001/18790/17337/ 18.12.2024
16.	Ministerul Culturii	310/U/19.12.2024
17.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	31045/Z1/09.04.2025
18.	Consiliul Județean Arad	15/02.06.2025
19.	Ministerul Apărării Naționale	DT/240/15.01.2025
20.	Transelectrica	1924/14.02.2025
21.	Transgaz	108688/27.12.2024
22.	Apele Române – Administrația Bazinală de apă Mureș	23/03.04.2025
23.	M.A.D.R.	257/30.04.2025
24.	O.S.P.A. Arad	73/23.01.2025
25.	EXIM – Banca Românească	

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 26.06.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 32 / 12.08.2025 favorabil.

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		.2025
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		.2025

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către SYLC CON TRANS S.R.L., cu sediul în jud. Arad, Municipiul Arad, strada Tudor Vladimirescu, nr. 7, ap. 3, înregistrată cu nr. 56430 din 20.06.2025, respectiv completările înregistrate cu nr. 59731 din 01.07.2025 și nr. 71577 din 06.08.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 32 din 12.08.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Extindere unitate logistică pentru construcții rutiere”,
Intravilan/Extravilan, Municipiul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 320495 - Arad, nr. 351921 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: SYLC CON TRANS S.R.L.
Proiectant general: ARHI PROIECT PBG S.R.L.

Proprietar/dezvoltator: SYLC CON TRANS S.R.L.

Proiectant: ARHI PROIECT PBG S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: ARHI PROIECT PBG S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. FEIER Ioan, pr. nr. 283/2023

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Drum de exploatare – De 1897/7 și canalul - Cn 1897/4;
- **la vest:** Drumul de centură (DN7,E68);
- **la nord-vest:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 364319 – Arad, 345585 – Arad, 331213 – Arad, teren reglementat printr-o documentație de urbanism aprobată prin HCLM 212 din 24 aprilie 2024 - P.U.Z. și R.L.U. “DEZVOLTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ, HALĂ PRELUCRARE LEMN, DEPOZITARE, LOGISTICĂ, BIROURI ȘI SERVICII” pentru C.F. nr. 317780 - Arad;
- **la sud-est:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 320506 – Arad, 320523 – Arad, 320961 – Arad, 320508 – Arad, 331213 – Arad, 345585 – Arad, 364319 – Arad, DE 1940.

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

- **Funcțiunile dominante:**
 - Industrie și depozitare.
- **Funcțiunile complementare admise:**
 - Zonă de circulație și amenajări aferente ZF 06 (alee carosabilă, parcuri),

- Zonă de echipare tehnico-edilitară – ZF 05 (stație de epurare, transformator energie electrică, platformă colectare selectivă deșeuri),
 - Zona spații verzi – ZF 14 (zona protecție LEA, aliniamente perimetrale plantate),
 - Zonă servicii – ZF 10 (clădiri birouri , dotări sociale, laboratoare).
- **Utilizări admise:**
 - Construcții și amenajări pentru industrie și depozite în zona ZF 12;
 - Construcții pentru birouri, dotări sociale și servicii de analize în zona ZF 10;
 - Construcții și amenajări pentru echipare edilitară și gospodărie comunală în subzona ZF 05;
 - Construcții de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente în zona ZF06;
 - Construcții și amenajări rutiere în zona ZF 06;
 - Amenajări spații verzi în zona ZF 14.
 - **Utilizări permise cu condiții:**
 - Autorizarea lucrărilor în U.T.R. 1sct/e se va face numai cu avizele și acordurile specifice avizatorilor interesați.
 - În cazul în care în timpul lucrărilor de infrastructură apar puncte cu vestigii arheologice (oase, fragmente ceramice, obiecte de metal , monede, fragmente de ziduri , etc.), beneficiarul va opri lucrările și va anunța D.J.C. Arad și P.M. Arad , asupra descoperirilor în condițiile art. 4, al. 3 din Legea nr. 462/2003.
 - **Interdicții temporare:**
 - Autorizarea construcțiilor în U.T.R. 1sct/e se va face după aprobare P.U.Z. și odată cu scoatere terenului din circuit agricol.
 - **Interdicții definitive:**
 - Se interzice autorizarea construcțiilor în zonele marcate pe planșa ca fiind zone verzi , cu excepția lucrărilor specifice de amenajare a spațiilor verzi.
 - Se interzice autorizarea clădirilor în zonele de protecție ale DN7/E68 , LEA 110 KV și LEA 400 kv , cu excepțiile prevăzute de avizele de specialitate.

Zonificare funcțională:

- **ZF12** – zona pentru industrie și depozite;
- **ZF10** – zona pentru servicii;
- **ZF14** – zona spații verzi;
- **ZF06** – zona căi de circulație / incintă;
- **ZF05** - zona echipare edilitară.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 0,75.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E, cu înălțimea maximă de 40,00 metri pentru utilaje, respectiv cota absolută maximă de 151,55 metri (111,55 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a

terenului natural + 40,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 4602/14.04.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Amplasarea față de aliniament:

- Construcțiile supraterrane din zona ZF 12 și ZF 06, se vor amplasa retrase față de aliniamentul la De1897/7 cu cel puțin 5,00 m .
- Construcțiile din zona ZF 10 se vor amplasa retrase față de aliniamentul la DN7/E68 cu 22,00 m.

Amplasarea în interiorul parcelei:

- Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supraterrane față de limitele laterale ale terenului este de 5,00 m.

Amplasarea față de limita posterioară:

- Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supraterrane față de limita posterioară a terenului este de 33,00 m.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 20,10% 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 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Autorizarea construcțiilor este condiționată de asigurarea numărului de 30 locuri de parcare pentru autoturisme, aferente zonei ZF 10 și un număr de 23 locuri de parcare pentru autoutilitare, aferente zonei ZF 12 locuri de parcaje în interiorul parcelei, în zona ZF 06.

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.

Accesul la terenul propus spre reglementare, atât rutier, cât și pietonal, se va realiza din drumul de centură – DN7, E68 – prin drumul de exploatare DE1939/1 – drum betonat, și drumul de exploatare DE1897/7, situat la nord.

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

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Pe terenul supus reglementării nu se vor efectua lucrări de parcelare.

Utilități: Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/bransarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emisie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

Proprietarul/dezvoltatorul zonei de producție, prin extinderea unității logistice pentru construcții rutiere predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de producție, prin extinderea unității logistice pentru construcții rutiere, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone de producție, prin extinderea unității logistice pentru construcții rutiere, 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 26.06.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1791 din 17.10.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
Căpriceană Gabriel

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.56197/A5/_____

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 – Extindere unitate logistică pentru construcții rutiere

Proprietar/dezvoltator: SC SYLC CON TRANS SRL
Amplasament - extravilan/intravilan municipiul Arad, CF 320495, CF 351921 Arad
Proiectant general – SC ARHI PROIECT PBG SRL, arh RUR Ioan Feier , proiect nr. 283/2023
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. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 2083/10.01.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 26.02.2024;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 26.02.2024 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 26.02.2024- **06.03.2024** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 37067/22.04.2024 și completările depuse cu nr.39321/26.04.2024, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 14.05.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 14.05.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 14.05.2024-28.05.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism identificate cu CF 317780, CF 320514, CF 325158, CF 326797, CF 325172, CF 325244, C 325245, CF 325173, CF 320506, CF 320523, CF 320961, CF 320508, CF 331213, CF 345585, CF 364319, CF 320981, CF 352302, CF 320942, CF 352303, CF 321014, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de proprietara imobilului identificat cu CF 317780 la data de 27.05.2024 și proprietara imobilului identificat cu CF 320981 la data de 22.05.2024.

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

În perioada mai–noiembrie 2024, a fost purtată corespondență între inițiatorii și elaboratorii documentației de urbanism, proprietarii imobilelor învecinate și Primăria Municipiului Arad, având ca obiect reglementările propuse prin documentația de urbanism.

Proprietarii imobilelor învecinate și-au exprimat dezacordul față de reglementările propuse, invocând următoarele aspecte:

- lipsa reglementării accesului legal la imobilele deținute;
- prezența unor factori de risc (poluare, zgomot, praf, mirosuri), considerați incompatibili cu funcțiunile existente în zonă;
- absența soluțiilor privind evacuarea apelor pluviale și accesul corespunzător;
- necesitatea clarificării statutului juridic al unor drumuri din vecinătate;
- lipsa unui studiu de impact asupra sănătății populației și a acordului vecinilor pentru activitatea propusă.

Toate observațiile au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației, în vederea formulării unor răspunsuri motivate.

La data de 09.07.2024, la sediul Primăriei Municipiului Arad, a avut loc o întâlnire de lucru între părțile implicate, având ca scop discutarea reglementărilor urbanistice propuse. Procesul-verbal al întâlnirii a fost publicat pe site-ul instituției, în conformitate cu prevederile legale privind informarea și consultarea publicului în domeniul urbanismului.

Răspunsurile către persoanele contestatoare au fost transmise în perioada 03-09.07.2024.

La data de 19.11.2024, Serviciul Cadastru, Extravilan, Fond Funciar a transmis răspuns prin care se aduce la cunoștință faptul că, accesul unor imobile învecinate la drumul De 1940, se face conform unui plan parcellar întocmit de către SC DATCAD SRL. Acest drum nu este înscris în sistemul integrat de cadastru și carte funciară, iar pentru identificarea, precum și înscrierea în cartea funciară, se recomandă întocmirea documentației cadastrale necesare prin intermediul unui specialist autorizat.

Până în prezent, nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		28.07.2025

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