

HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:  
„Zonă producție și depozitare  
(Construire hală producție și depozitare P+1E)”,  
Extravilan Municipiul Arad, Județul Arad, DJ 682,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 326984 – Arad  
Proprietar/Dezvoltator: S.C. Accendis S.R.L.  
Proiectant general: S.C. L&C Total Proiect S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 56840/28.06.2024,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 47840/28.05.2024, 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. 56835/28.06.2024 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. 28/28.06.2024,

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,

Adresa S.C. ACCENDIS S.R.L înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 68206 din 07.08.2024,

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 a Guvernului 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: „ZONĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE (CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE P+1E)”, Extravilan Municipiul Arad, Județul Arad, DJ 682, pe parcela identificată prin C.F. nr. 326984 – Arad , măsurând o suprafață totală de 13.000,00 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. Plan de încadrare
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice - zonificare
- 2.4. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.5. Reglementări edilitare
- 2.6. Reglementări urbanistice - mobilare
- 2.7. Ilustrare urbanistică

**Art. 2** Planul Urbanistic Zonal se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului – șef, și cu următoarele date generale:

- 2.1. Proprietar/dezvoltator: S.C. ACCENDIS S.R.L.;
- 2.2. Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian, pr. nr. 10/2021;
- 2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 326984 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului S.C. ACCENDIS S.R.L., măsoară o suprafață totală de 13.000,00 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 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.;

2.5. 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 și depozitare 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.

2.9. În cazul în care una dintre parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 326999 – Arad, respectiv C.F. nr. 326984 – Arad va fi înstrăinată, este necesar să se instituie servitute de trecere în favoarea parcelei identificate prin C.F. nr. 326984 – Ara, pentru a fi asigurat accesul la drumul public.

**Art. 3** Se însușește Raportul informării și consultării publicului nr. 47840/28.05.2024, conform *anexei 3*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

**Art. 6** Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Șef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportul 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**

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„ZONĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE  
(CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE P+1E)”,  
Extravilan Municipiul Arad, Județul Arad, DJ 682,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 326984 – Arad  
Proprietar/Dezvoltator: S.C. ACCENDIS TRADING S.R.L.  
Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. ACCENDIS TRADING S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian, pr. nr. 10/2021

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 44352 din 16.05.2024, de către S.C. ACCENDIS TRADING S.R.L., respectiv completările depuse în urma solicitărilor menționate prin adresa nr. ad. 44352/A5/07.06.2024;
  - raportul de specialitate nr. 56835/A5/28.06.2024 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. 47840/A5/28.05.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
  - avizul tehnic nr. 28/28.06.2024 al Arhitectului-Şef;
- Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 974 din 21.05.2021, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 326984 – Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului S.C. ACCENDIS TRADING S.R.L., măsoară o suprafață totală de 13.000,00 mp.

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

-, „ZONĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE (CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE P+1E)”, Municipiul Arad, Județul Arad, extravilan, DJ 682, pe parcela identificată prin C.F. nr. 326984 – Arad se propune reglementarea unei zone în vederea construirii unei hale de producție și depozitare P+1E, măsurând o suprafață totală de 13.000,00 mp.

**Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - ZONĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE (CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE

P+1E)”, Municipiul Arad, Județul Arad, extravilan, DJ 682, pe parcela identificată prin C.F. nr. 326984 – Arad, măsurând o suprafață totală de 13.000,00 mp, se propune reglementarea unei zone în vederea construirii unei hale de producție și depozitare P+1E.

**Principalii indicatori urbanistici sunt:**

- P.O.T. maxim: 60,00%;
- C.U.T. maxim: 0,90.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E, cu înălțimea maximă de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 126,48 m (111,48 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25145/06.12.2023.

Înălțimea maximă la cornișă va fi de 10,00 m.

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.) - „ZONĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE (CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE P+1E)”, Municipiul Arad, Județul Arad, extravilan, DJ 682, pe parcela identificată prin C.F. nr. 326984 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente  
Red./Verif. LF/IB

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ARHITECT-ŞEF  
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 56835/A5/28.06.2024

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„ZONĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE  
(CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE P+1E)”,  
Extravilan Municipiul Arad, Județul Arad, DJ 682,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 326984 – Arad  
Proprietar/Dezvoltator: S.C. ACCENDIS TRADING S.R.L.  
Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. ACCENDIS TRADING S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian, pr. nr. 10/2021

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în partea de sud a U.A.T. Municipiul Arad, în extravilan, conform C.F. nr. 326984 – Arad, cu accesul din DJ 682, prin intermediul parcelei identificate prin C.F. nr. 326999 – Arad.

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

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 326984 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului S.C. ACCENDIS TRADING S.R.L., măsoară o suprafață totală de 13.000,00 mp și are categoria de folosință arabil în extravilan.

#### **Situația existentă**

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „ZONĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE (CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE P+1E)”, Municipiul Arad, Județul Arad, extravilan, DJ 682, pe parcela identificată prin C.F. nr. 326984 – Arad, măsurând o suprafață totală de 13.000,00 mp, se propune reglementarea unei zone în vederea construirii unei hale de producție și depozitare P+1E.

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

- la nord – pășune/fâneață – UAT Municipiul Arad, TF 2383;
- la vest – teren arabil extravilan, C.F. nr. 344168 – Arad;
- la est – teren curți construcții C.F. nr. 326999 Arad - H.C.L.M. Arad nr. 26 din 18 ianuarie 2022 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU): „Întocmire P.U.Z. și R.L.U – ZONA DE PRODUCȚIE SI DEPOZITARE”, extravilan Municipiul Arad, C.F. nr. 326999– Arad, județul Arad, S.C. Accendis Trading S.R.L.;
- la sud – 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 reglementare a unei zone în vederea construirii unei hale de producție și depozitare P+1E.

### **Zonificare funcțională:**

#### **Unitate funcțională dominantă:**

**U id – unități industriale (producție și depozitare)**

#### **Subunități funcționale:**

**IS – unități administrative aferente**

**SPv – spații verzi**

**Ted – zone tehnico-edilitare**

**Cc 1 – căi de circulație interioare și platforme**

**Cc 2 – acces incintă și viitor drum colector**

#### **Funcțiunea dominantă:**

Funcțiunea dominantă este cea industrială (producție și depozitarea aferentă)

#### **Funcțiuni complementare:**

Funcțiunile complementare sunt: zona administrativă, garaje/parcări/platforme betonate auto, care vor putea fi atât acoperite, cât și descoperite (în limita POT maxim), accese pietonale și auto, rețele tehnico-edilitare (inclusiv platforme colectare deșeuri menajere, spații verzi amenajate.

#### **Utilizări permise:**

- construcția de spații de producție și depozitare;
- zona administrativă aferentă;
- zona comerț propriu (showroom propriu);
- utilități și rețele tehnico-edilitare;
- parcaje, drumuri și platforme;
- corturi, copertine provizorii;
- spații verzi amenajate.

#### **Utilizări interzise:**

- funcțiuni rezidențiale;
- activități industriale generatoare de poluare și zgomot;
- depozite de deșeuri;
- activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță).

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

- P.O.T. maxim: 60,00%;
- C.U.T. maxim: 0,90.

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

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E, cu înălțimea maximă de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 126,48 m (111,48 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25145/06.12.2023.

Înălțimea maximă la cornișă va fi de 10,00 m.

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

- Minim 34,00 m față de frontal stradal (DJ 682 Arad – Zădăreni);
- Minim 32,00 m față de limita posterioară;
- Minim 5,00 m față de limitele laterale (stânga și dreapta), dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea construcției.

### **Spații verzi:**

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

Suprafata minima de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 29% din suprafata totală a terenului.

### **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.

Pe parcela care se reglementează se vor asigura locuri de parcare/garare pentru minim 18 mașini și 8 autotrenuri.

### **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 pe teren se va face din DJ 682 Arad – Zădăreni, printr-o intersecție în formă de litera “T”, intersecție realizată pe proprietatea învecinată (teren al aceluiași beneficiar) și aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 26/2022. Conform Cod Civil art. 755 alin. (1), servitutea se instituie doar în cazul unui alt proprietar al terenului afectat de această sarcină. În cazul în care una dintre parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 326999 – Arad, respectiv C.F. nr. 326984 – Arad va fi înstrăinată, este necesar să se instituie servitute de trecere în favoarea parcelei identificate prin C.F. nr. 326984 – Ara, pentru a fi asigurat accesul la drumul public.

Se propune executarea unui drum colector în prelungirea celui aprobat pe parcela alăturată (a aceluiași beneficiar) prin HCLM Arad nr. 26/2022.

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.

Circulațiile pietonale se vor face între zona de parcaje auto și zona administrativă.

### **Parcelarea:**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Terenul studiat nu va suferi acțiuni 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 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 zonei de producție și depozite predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de producție și depozitare, 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 zonei de producție și depozitare, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 974 din 21.05.2021, 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	Valabilitate aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	18810798/21.12.2023	21.05.2024
2	Compania de Apă Arad S.A.	19949/31.10.2022	-
3	Delgaz Grid S.A.	214606123/15.04.2024	15.04.2025
4	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	4341/14.03.2023	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4720999/04.11.2022	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322688/15.05.2023	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161163/05.04.2024	05.04.2025
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 1840/2021	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	25145/06.12.2023	06.12.2024
10	C.J. Arad – D.T.I. – S.A.D.P. – C.A.A.C.	7898/04.04.2024	21.05.2024
11	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	576/28.10.2021	-
12	C.J. Arad – Arhitect Șef	08/16.05.2024	21.05.2024
13	A.A.C.R.	25145/06.12.2023	06.12.2024
14	Orange Romania Communications SA	132/13.10.2022	-
15	D.S.P. Jud. Arad	466/18.10.2022	-
16	M.A.I.	584441/18.10.2022	-
17	M.Ap.N.	DT 10309/14.10.2022	-
18	S.R.I.	329928/10.05.2024	10.05.2025
19	TRANSGAZ S.A.	36966/26.04.2024	26.04.2025
20	TRANSELECTRICA S.A.	16985/25.11.2022	-
21	A.N.I.F.	129/18.06.2021	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 04.06.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 28/28.06.2024.

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

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		27.06.2024

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. ACCENDIS TRADING S.R.L., cu adresa în Mun. Bucureşti, str. Izbiceni, nr. 117-119, înregistrată cu nr. 44352 din 16.05.2024, cât și a completărilor solicitate prin adresa nr.ad. 44352/A5/07.06.2024 și depuse, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

**Nr. 28 din 28.06.2024**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„ZONĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE  
(CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE P+1E)”,  
Extravilan Municipiul Arad, Județul Arad, DJ 682,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 326984 – Arad  
Proprietar/Dezvoltator: S.C. ACCENDIS TRADING S.R.L.  
Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

**Proprietar/Dezvoltator:** S.C. ACCENDIS TRADING S.R.L.;

**Proiectant:** S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.;

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian, pr. nr. 10/2021

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

- la nord – pășune/fâneață – UAT Municipiul Arad, TF 2383;
- la vest – teren arabil extravilan, C.F. nr. 344168 – Arad;
- la est – teren curți construcții C.F. nr. 326999 Arad - H.C.L.M. Arad nr. 26 din 18 ianuarie 2022 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU): „Întocmire P.U.Z. și R.L.U – ZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE”, extravilan Municipiul Arad, C.F. nr. 326999– Arad, județul Arad, S.C. Accendis Trading S.R.L.;
- la sud – DJ 682 Arad - Zădăreni.

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

##### **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 reglementare a unei zone în vederea construirii unei hale de producție și depozitare P+1E.

##### **Zonificare funcțională:**

**Unitate funcțională dominantă:**

**U id – unități industriale (producție și depozitare)**

**Subunități funcționale:**

**IS – unități administrative aferente**  
**SPv – spații verzi**  
**Ted – zone tehnico-edilitare**  
**Cc 1 – căi de circulație interioare și platforme**  
**Cc 2 – acces incintă și viitor drum colector**

**Funcțiunea dominantă:**

Funcțiunea dominantă este cea industrială (producție și depozitarea aferentă)

**Funcțiuni complementare:**

Funcțiunile complementare sunt: zona administrativă, garaje/parcări/platforme betonate auto, care vor putea fi atât acoperite, cât și descoperite (în limita POT maxim), accese pietonale și auto, rețele tehnico-edilitare (inclusiv platforme colectare deșeuri menajere, spații verzi amenajate.

**Utilizări permise:**

- construcția de spații de producție și depozitare;
- zona administrativă aferentă;
- zona comerț propriu (showroom propriu);
- utilități și rețele tehnico-edilitare;
- parcaje, drumuri și platforme;
- corturi, copertine provizorii;
- spații verzi amenajate.

**Utilizări interzise:**

- funcțiuni rezidențiale;
- activități industriale generatoare de poluare și zgomot;
- depozite de deșeuri;
- activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță).

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 60,00%;
- C.U.T. maxim: 0,90.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E, cu înălțimea maximă de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 126,48 m (111,48 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25145/06.12.2023.

Înălțimea maximă la cornișă va fi de 10,00 m.

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

- Minim 34,00 m față de frontal stradal (DJ 682 Arad – Zădăreni);
- Minim 32,00 m față de limita posterioară;
- Minim 5,00 m față de limitele laterale (stânga și dreapta), dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea construcției.

**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 29% din suprafața totală a terenului.

### **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.

Pe parcela care se reglementează se vor asigura locuri de parcare/garare pentru minim 18 mașini și 8 autotrenuri.

### **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 pe teren se va face din DJ 682 Arad – Zădăreni, printr-o intersecție în formă de litera “T”, intersecție realizată pe proprietatea învecinată (teren al aceluiași beneficiar) și aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 26/2022. Conform Cod Civil art. 755 alin. (1), servitutea se instituie doar în cazul unui alt proprietar al terenului afectat de această sarcină. În cazul în care una dintre parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 326999 – Arad, respectiv C.F. nr. 326984 – Arad va fi înstrăinată, este necesar să se instituie servitute de trecere în favoarea parcelei identificate prin C.F. nr. 326984 – Ara, pentru a fi asigurat accesul la drumul public.

Se propune executarea unui drum colector în prelungirea celui aprobat pe parcela alăturată (a aceluiași beneficiar) prin HCLM Arad nr. 26/2022.

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.

Circulațiile pietonale se vor face între zona de parcaje auto și zona administrativă.

### **Parcelarea:**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Terenul studiat nu va suferi acțiuni 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 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 și depozite predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de producție și depozitare, 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 zonei de producție și depozitare, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 04.06.2024 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. 974 din 21.05.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,  
ing. Laurențiu Florescu

Anexa 3 la Hotărârea nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2024 a Consiliului Local al Municipiului Arad

**PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**ARHITECT SEF**  
**DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ**  
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE**  
NR. 47840/A5/28.05.2024

## **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 – Zona producție și depozitare (Construire hală producție și depozitare P+1E)**

- Proprietari/dezvoltatori: **SC ACCENDIS TRADING SRL**
- Amplasament - extravilan municipiul Arad, DJ 682 Arad -Zadareni FN, CF 326984
- Proiectant general – SC L&C TOTAL PROIECT SRL, proiect nr.10/2021, arh RUR Cioara Lucian
- 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. 43662/02.06.2021, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare 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](http://www.primariaarad.ro) în data de **18.06.2021**;
  - anunțul de intenție a fost afișat în data de **18.06.2021** pe panou amplasat pe parcela studiată;
  - publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **18.06.2021-28.06.2021** 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.50798/28.06.2022 și a completărilor depuse cu nr. 57651/22.07.2022, 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 27.07.2022;
- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 27.07.2022 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 27.07.2022-10.08.2022 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 parcelelor învecinate, DIRECȚIA PATRIMONIU.

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

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism 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

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		28.05.2024