

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:

**"CONSTRUIRE PARCARE AUTOTRENURI, SPĂLĂTORIE AUTO, STAȚIE
DISTRIBUȚIE CARBURANȚI + SPAȚII CONEXE, ÎMPREJMUIRE, SIGNALECTICĂ",**
amplasament **DJ 682 Arad - Zădăreni, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială Sud Arad –
Zădăreni, Str. Cornelia Bodea, Nr. 9, Județul Arad**, pe parcela identificată prin **C.F. nr. 352975**
– **Arad**, Proprietar/Dezvoltator: **S.C. POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L.**
Proiectant general: **S.C. LINIA S.R.L.**

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 74446/18.08.2025

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 59513/18.08.2025, 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. 74445/A5/18.08.2025 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. 33/18.08.2025,

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 Ministerului 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: "**CONSTRUIRE PARCARE AUTOTRENURI, SPĂLĂTORIE AUTO, STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI + SPAȚII CONEXE, IMPREJMUIRE, SIGNALECTICĂ**", amplasament **DJ 682 Arad - Zădăreni, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială Sud Arad – Zădăreni, Str. Cornelia Bodea, Nr. 9, Județul Arad**, pe parcela identificată prin **C.F. nr. 352975 – Arad**, măsurând o suprafață de 10.000 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 tehnic explicativ
- 1.2. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Plan de încadrare în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.4. Reglementări urbanistice - zonificare
- 2.5. Reglementări urbanistice - mobilare
- 2.6. Reglementări edilitare
- 2.7. Ilustrare urbanistică varianta 1/varianta 2

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. POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L.;
- 2.2. Proiectant general: S.C. LINIA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CHIȘBORA Doru, pr. nr. 03/2024;
- 2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare, în suprafață de 10.000 mp, este identificată prin:

C.F. nr. 352975 – Arad, curți construcții în intravilan, proprietar SOCIETATEA POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L., drept de ipotecă ING BANK N.V. AMSTERDAM, SCURSALA BUCUREȘTI;

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. 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 branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare;

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

2.8. 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 de servicii, 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. 59513 din 18.08.2025, 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. POLACH LOGISTICS & TRANSPORT 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, Lucrărilor Publice și Administrației 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:

"CONSTRUIRE PARCARE AUTOTRENURI, SPĂLĂTORIE AUTO, STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI + SPAȚII CONEXE, IMPREJMUIRE, SIGNALECTICĂ", amplasament DJ 682 Arad - Zădăreni, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială Sud Arad – Zădăreni, Str. Cornelia Bodea, Nr. 9, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 352975 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: S.C. POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L.

Proiectant general: S.C. LINIA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. LINIA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CHIȘBORA Doru, pr. nr. 03/2024.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 57072 din 23.06.2025, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresa nr. 64849/16.07.2025 și nr. 73412/12.08.2025, de către S.C. POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L.;
- raportul de specialitate nr. 74445 /A5/ 18.08.2025 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. 59513 /A5/ 18.08.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 33 / 18.08.2025 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1282 din 08.08.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare, în suprafață de 10.000 mp, este identificată prin:

-C.F. nr. 352975 – Arad, curți construcții în intravilan, proprietar SOCIETATEA POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L., drept de ipotecă ING BANK N.V. AMSTERDAM, SCURSALA BUCUREȘTI.

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

-"CONSTRUIRE PARCARE AUTOTRENURI, SPĂLĂTORIE AUTO, STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI + SPAȚII CONEXE, IMPREJMUIRE, SIGNALECTICĂ", amplasament DJ 682 Arad - Zădăreni, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială Sud Arad – Zădăreni, Str. Cornelia Bodea, Nr. 9, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 352975 – Arad, măsurând o suprafață totală de 10.000 mp.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **"CONSTRUIRE PARCARE AUTOTRENURI, SPĂLĂTORIE AUTO, STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI + SPAȚII CONEXE, IMPREJMUIRE, SIGNALECTICĂ"**, amplasament **DJ 682 Arad - Zădăreni, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială Sud Arad – Zădăreni, Str. Cornelia Bodea, Nr. 9, Județul Arad**, pe parcela identificată prin **C.F. nr. 352975 – Arad**, se propune reglementarea unei zone de servicii, măsurând o suprafață totală de 10.000 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 10, 00%;
- C.U.T. maxim: 0,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Corp A – Spălătorie auto: P, cu H max = 7,00 m;
- Corp B – Copertină + pompe distribuție carburanți: P, cu Hmax = 7, 00 m;
- Corp C – Spații conexe aferente stației de distribuție carburanți: P, cu Hmax = 4, 00 m;
- Corp D – Spații conexe aferente complexului – birouri: P+3E, cu H maxim = 14,00 m;
- Corp E – Cabină poartă: P, cu Hmax = 3,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 2685/02.04.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 14,00 m, respectiv cota absolută maximă de 126,60 m (112,60 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +14,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

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.) aferent - **"CONSTRUIRE PARCARE AUTOTRENURI, SPĂLĂTORIE AUTO, STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI + SPAȚII CONEXE, IMPREJMUIRE, SIGNALECTICĂ"**, amplasament **DJ 682 Arad - Zădăreni, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială Sud Arad – Zădăreni, Str. Cornelia Bodea, Nr. 9, Județul Arad**, pe parcela identificată prin **C.F. nr. 352975 – Arad**, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 74445 /A5/ 18.08.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

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

**"CONSTRUIRE PARCARE AUTOTRENURI, SPĂLĂTORIE AUTO, STAȚIE
DISTRIBUȚIE CARBURANȚI + SPAȚII CONEXE, IMPREJMUIRE, SIGNALECTICĂ",
amplasament DJ 682 Arad - Zădăreni, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială Sud Arad –
Zădăreni, Str. Cornelia Bodea, Nr. 9, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr.
352975 – Arad,**

Proprietar/Dezvoltator: S.C. POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L.

Proiectant general: S.C. LINIA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. LINIA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CHIȘBORA Doru, pr. nr. 03/2024.

Încadrarea în localitate

Parcela propusă spre reglementare este situată în partea de sud a U.A.T. Municipiul Arad, în intravilan, conform C.F. nr. 352975 – Arad, în Zona Industrială Sud.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare, în suprafață de 10.000 mp, este identificată prin:
-C.F. nr. 352975 – Arad, curți construcții în intravilan, proprietar SOCIETATEA POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L., drept de ipotecă ING BANK N.V. AMSTERDAM, SCURSALA BUCUREȘTI.

Situația existentă

Conform PUG aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad Nr. 588/2023, parcela menționată mai sus, se găsește în U.T.R. nr. 46; In 46 – subzonă spații de depozitare (nepoluante).

Conform H.C.L.M. Arad nr. 59 din 29 martie 2005 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Calea Zădăreni – Arad, parcela este amplasată în Zona Industrială Sud, zona Z1, subzona S1a: prestări servicii, depozitare, industrie nepoluantă, clădiri P-P+3, POT 35%, CUT 1,05.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent -
**"CONSTRUIRE PARCARE AUTOTRENURI, SPĂLĂTORIE AUTO, STAȚIE
DISTRIBUȚIE CARBURANȚI + SPAȚII CONEXE, IMPREJMUIRE, SIGNALECTICĂ",
amplasament DJ 682 Arad - Zădăreni, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială Sud Arad –
Zădăreni, Str. Cornelia Bodea, Nr. 9, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 352975
– Arad, se propune reglementarea unei zone de servicii, măsurând o suprafață de 10.000 mp.**

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord:** pășune în intravilan, în proprietatea Municipiului Arad, identificată prin C.F. nr. 307563 – Arad, D.J. 682 Arad – Zădăreni, domeniu public, identificat prin nr. cad. 13403;
- la Vest:** Strada Cornelia Bodea, domeniul public, teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 330964 - Arad;

-la Sud: PUZ și RLU aprobat prin H.C.L.M. Nr. 448 din 31 august 2022 privind aprobarea documentației de urbanism: Plan Urbanistic de Detaliu: “Construire hală depozitare, spații de serviciu, casă poartă, casă pompe și împrejmuire”, intravilanul municipiului Arad, județul Arad, Str. Cornelia Bodea, nr. 9, imobilul identificat prin extrasul de carte funciară: C.F. nr. 352976 – Arad, St = 10.000,00 mp, beneficiar: S.C. Logistic Arsped Cargo S.R.L.;

-la Est: Strada Stelelor, domeniu public, identificat prin nr. cad 11344, PUD aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr.152 din 23 iulie 2012 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire atelier pentru întreținerea autovehiculelor”, amplasat în Zona Industrială Sud, strada Ogorului, CF nr.307888 Arad, nr. cad. 13690, beneficiar S.C. Cartehnic Center S.R.L., proiect nr.28/2011, elaborat de S.C. Aedificatoria S.R.L. Timișoara, PUZ și RLU aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 212 din 27 iunie 2017 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (PUD): Construire hală, service T.I.R., parcare, birouri, cazare de tranzit, stație de carburanți și împrejmuire (servicii auxiliare transportului), în municipiul Arad, Strada Ogorului, Zona Industrială Sud beneficiar: S.C. Polach Logistics & Transport S.R.L.

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 de servicii.

Funcțiunea dominantă:

Zonă cu funcțiunea de servicii

Subzone:

IS1 46 – Subzonă servicii – parcare securizată

IS2 46 – Subzonă servicii – stație distribuție carburanți

C – Subzonă carosabil în incintă

P – Subzonă parări în incintă

SP – Subzone spații verzi amenajate

Utilizări premise, funcțiuni complementare zonei:

-platforme carosabile, parcaje, platforme pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, cabine poartă signalectică,

Utilizări permise cu condiții:

-servicii complementare funcțiunii dominante de servicii – spălătorie auto, spații conexe aferente stației de distribuție carburanți, spații conexe (birouri) aferente ansamblului complexului de servicii previzionat.

Utilizări interzise:

-este interzisă amplasarea funcțiunilor de producție poluante, locuințe.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 10, 00%;
- C.U.T. maxim: 0,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Corp A – Spălătorie auto: P, cu $H_{max} = 7,00$ m;
- Corp B – Copertină + pompe distribuție carburanți: P, cu $H_{max} = 7, 00$ m;
- Corp C – Spații conexe aferente stației de distribuție carburanți: P, cu $H_{max} = 4, 00$ m;

- Corp D – Spații conexe aferente complexului – birouri: P+3E, cu H maxim = 14,00 m;
- Corp E – Cabină poartă: P, cu Hmax = 3,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 2685/02.04.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 14,00 m, respectiv cota absolută maximă de 126,60 m (112,60 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +14,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- față de limita nordică: min. 0,60 m;
- față de limita sudică: Hmaxim/2, dar nu mai puțin de 0,60 m;
- față de limita vestică: în aliniament;
- față de limita estică: în aliniament.

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, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 15% din suprafața parcelei.

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, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024.

Se propun 47 de locuri de parcare pentru autotrenuri și 10 locuri parcare pentru autoturisme (6 locuri pentru personal și 4 locuri pentru vizitatori).

Circulații și accesuri:

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.

Accesurile carosabile în incinta studiată se vor realiza din Strada Cornelia Bodea, strada limitrofă laturii vestice a amplasamentului, respectiv din Strada Stelelor, strada limitrofă laturii estice a amplasamentului.

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 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:

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

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 servicii, predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de servicii, 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 servicii, 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. 1282 din 08.08.2024, 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. Rețele Electrice România S.A.	25801766/27.01.2025	08.08.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	1555/28.01.2025	-
3	Delgaz Grid S.A.	214910216/20.01.2025	19.01.2026
4	Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate	10144/05.06.2025	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122252/28.01.2025	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122251/28.01.2025	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	289783/30.01.2025	30.01.2026
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 2270/2024	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	2685/02.04.2025	02.04.2026
10	Orange Romania Communications SA S.C. PROTELCO S.A.	AFO582526/20231/ 1982 7/24.02.2025	24.02.2026
11	D.S.P. Jud. Arad	44/14.02.2025	-
12	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	9698/Z1/26.02.2025	-
13	A.N. Apele Române – S.G.A. Arad	GRRA1061/25.02.2025	10.04.2025
14	Comisia de Sistematizare a Circulației în Municipiul Arad	57483/Z1/01.07.2025	-
15	M.M.A.P.-Administrația Națională Apele Române A.B.A. Mureș	27/15.04.2025	
16	Acord ING BANK N.V. AMSTERDAM, SCURSALA BUCUREȘTI	WB/NWO/589/12.08.2025	-

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. 33 / 18.08.2025 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	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L., cu sediul în Jud. Arad, Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, Bl. 6, Sc. B, Ap. 3, înregistrată cu nr. 57072/23.06.2025, cât şi a completărilor solicitate depuse cu adresa nr. 64849/16.07.2025 şi nr. 73412/12.08.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 33 din 18.08.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
"CONSTRUIRE PARCARE AUTOTRENURI, SPĂLĂTORIE AUTO, STAȚIE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI + SPAȚII CONEXE, ÎMPREJMUIRE, SIGNALECTICĂ", amplasament DJ 682 Arad - Zădăreni, Mun. Arad, Intravilan, Zona Industrială Sud Arad – Zădăreni, Str. Cornelia Bodea, Nr. 9, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 352975 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: S.C. POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L.

Proiectant general: S.C. LINIA S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: S.C. POLACH LOGISTICS & TRANSPORT S.R.L.;

Proiectant: S.C. LINIA S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. LINIA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CHIȘBORA Doru, pr. nr. 03/2024.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

-**la Nord:** pășune în intravilan, în proprietatea Municipiului Arad, identificată prin C.F. nr. 307563 – Arad, D.J. 682 Arad – Zădăreni, domeniu public, identificat prin nr. cad. 13403;

-**la Vest:** Strada Cornelia Bodea, domeniul public, teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 330964 - Arad;

-**la Sud:** PUZ şi RLU aprobat prin H.C.L.M. Nr. 448 din 31 august 2022 privind aprobarea documentației de urbanism: Plan Urbanistic de Detaliu: "Construire hală depozitare, spații de serviciu, casă poartă, casă pompe şi împrejmuire", intravilanul municipiului Arad, județul Arad, Str. Cornelia Bodea, nr. 9, imobilul identificat prin extrasul de carte funciară: C.F. nr. 352976 – Arad, St = 10.000,00 mp, beneficiar: S.C. Logistic Arsped Cargo S.R.L.;

-**la Est:** Strada Stelelor, domeniu public, identificat prin nr. cad 11344, PUD aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr.152 din 23 iulie 2012 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Construire atelier pentru întreținerea autovehiculelor”, amplasat în Zona Industrială Sud, strada Ogorului, CF nr.307888 Arad, nr. cad. 13690, beneficiar S.C. Cartehnic Center S.R.L., proiect nr.28/2011, elaborat de S.C. Aedificatoria S.R.L. Timișoara, PUZ şi RLU aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 212 din 27 iunie 2017 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (PUD): Construire hală, service T.I.R., parcare, birouri, cazare de tranzit, stație de carburanți şi împrejmuire (servicii auxiliare transportului), în municipiul Arad, Strada Ogorului, Zona Industrială Sud beneficiar: S.C. Polach Logistics & Transport S.R.L.

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 de servicii.

Funcțiunea dominantă:

Zonă cu funcțiunea de servicii

Subzone:

IS1 46 – Subzonă servicii – parcare securizată

IS2 46 – Subzonă servicii – stație distribuție carburanți

C – Subzonă carosabil în incintă

P – Subzonă parări în incintă

SP – Subzone spații verzi amenajate

Utilizări premise, funcțiuni complementare zonei:

-platforme carosabile, parcaje, platforme pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, cabine poartă signalectică,

Utilizări permise cu condiții:

-servicii complementare funcțiunii dominante de servicii – spălătorie auto, spații conexe aferente stației de distribuție carburanți, spații conexe (birouri) aferente ansamblului complexului de servicii previzionat.

Utilizări interzise:

-este interzisă amplasarea funcțiunilor de producție poluante, locuințe.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 10,00%;
- C.U.T. maxim: 0,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Corp A – Spălătorie auto: P, cu $H_{max} = 7,00$ m;
- Corp B – Copertină + pompe distribuție carburanți: P, cu $H_{max} = 7,00$ m;
- Corp C – Spații conexe aferente stației de distribuție carburanți: P, cu $H_{max} = 4,00$ m;
- Corp D – Spații conexe aferente complexului – birouri: P+3E, cu $H_{max} = 14,00$ m;
- Corp E – Cabină poartă: P, cu $H_{max} = 3,00$ m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 2685/02.04.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 14,00 m, respectiv cota absolută maximă de 126,60 m (112,60 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +14,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- față de limita nordică: min. 0,60 m;
- față de limita sudică: $H_{max}/2$, dar nu mai puțin de 0,60 m;
- față de limita vestică: în aliniament;
- față de limita estică: în aliniament.

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, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 15% din suprafața parcelei.

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, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024.

Se propun 47 de locuri de parcare pentru autotrenuri și 10 locuri parcare pentru autoturisme (6 locuri pentru personal și 4 locuri pentru vizitatori).

Circulații și accesuri:

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.

Accesurile carosabile în incinta studiată se vor realiza din Strada Cornelia Bodea, strada limitrofă laturii vestice a amplasamentului, respectiv din Strada Stelelor, strada limitrofă laturii estice a amplasamentului.

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 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:

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

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 servicii, predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de servicii, 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 servicii, 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 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) 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. 1282 din 08.08.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.59513/A5/ 18.08.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Construire parcare autotrenuri, spălătorie auto, stație distribuție carburanți + spații conexe, împrejmuire, signalistică

Proprietari/dezvoltatori: SC POLACH LOGISTICS & TRANSPORT SRL

Amplasament - municipiul Arad, str.Cornelia Bodea nr.9

Proiectant general – SC LINIA SRL, arh. RUR Doru Chișbora, proiect nr. 3/2024

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. 97042/20.11.2024, 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 în data de **09.12.2024**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **09.12.2024** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **09.12.2024-19.12.2024** 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. 7904/31.01.2025, 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 07.02.2025;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 07.02.2025 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 07.02.2025-21.02.2025 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 identificate cu SC VINCO INTERNAȚIONAL SRL, SOCIETATEA LOGISTIC ARSPED CARGO, 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

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