

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
Etapa a 2-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare

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

P.U.Z. și R.L.U. – Zona funcțiuni mixte

Amplasament: - municipiul Arad, CF 302315, CF 307471 Arad

Beneficiar: Banciu Eugen Marcel

Proiectant general: - SC PRO ARHITECTURA SRL, arh. RUR Gh.Seculici, proiect nr. 618/2024

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

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.57269/24.06.2025, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 09.07.2025.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 09.07.2025-23.07.2025.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, au fost transmise un număr de 9 scrisori de notificare, proprietarilor imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism și DIRECȚIEI PATRIMONIULUI.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.62810/09.07.2025, reprezentantul SC ELIT SRL, ne transmite următoarele:

”Încă dinaintea anului 1990, zona care face obiectul PUZ-ului, cuprinsă și delimitată între strada Orsova și strada Stan Dragu, înspre sud, a fost concepută ca o zonă industrială. Aici au funcționat fabrica de lapte și fabrica de pâine, ulterior societatea noastră dobândind fabrica de la SC Maier Com SRL - care achiziționase imobilul constând în teren și construcții industriale de la fabrica de lapte și a avut autorizată activitatea de fabricare a produselor din carne - activitate pe care o continuăm, având autorizată funcționarea în condițiile menționate în Autorizația de Mediu.

Suprafața de 22.734 mp propusă pentru reglementare, identificată prin CF 302315 și CF 307471, având proprietar pe Banciu Eugen Marcel este în vecinătatea de sud a proprietății noastre. În aceste condiții, ridicăm obiecția și considerăm complet neadecvată și nerecomandată propunerea de edificare pe acest teren a zonei rezidențiale LM cu cladiri P, P+1, P+2, chiar dacă recomandarea de la Art 8 alin 2 din documentație este ca acestea să fie edificate în partea de sud a terenului care face obiectul reglementării. Suprafața de 22.734 este relativ redusă, astfel încât aceste cladiri rezidențiale ar putea fi edificate chiar sub o distanță de 500 m față de limita de sud a proprietății noastre.

Precizăm că la limita de sud a proprietății noastre am edificat și funcționează autorizat o stație de pre-epurare ape uzate tehnologice, având și o platformă de depozitare deseuri reciclabile. Întreaga activitate se desfășoară cu respectarea condițiilor impuse prin Autorizația de Mediu, avizele și acordurile prevăzute de lege, aspecte constatate de instituțiile și organele abilitate. În concluzie, crearea unei zone rezidențiale în proximitatea fabricii noastre și izolarea

noastra intr-o zona rezidentiala, atat la nord cat si la sud, ar crea premisele excluderii noastre viitoare din aceasta zona, pe diferite cai, fara a avea vreo culpa.

Din memoriul de prezentare se degaja si necesitatea realizarii de retele utilitare pentru amplasamentul mentionat (conduce de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii) dintre care unele ar presupune modificare si relocare (ingropare) cum este cazul liniei electrice aeriene de medie tensiune UTR 37 (L.E.A) < 20 KV care deserveste in prezent zona industriala si de depozitare. Orice modificare/ relocare a retelelor de utilitati actuale menite a deservi noua zona rezidentiala propusa ar perturba grav si ireversibil activitatea fabricii.

Fata de cele de mai sus, in temeiul art 37 lit b pct 2 din Metodologia aprobata prin Ordinul 2701/2010, va rugam sa ne informati in scris privind raspunsul argumentat la observatiile din prezenta, luand act ca ne opunem ferm si irevocabil la propunerea PUZ privind zona rezidentiala."

Solicitarea a fost transmisă la data de 11.07.2025, inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.65718/18.07.2025 elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

"În urma analizării observațiilor formulate de societatea dumneavoastră cu privire la documentatia P.U.Z. depusă pentru terenurile mentionate anterior, dorim să formulăm următorul punct de vedere, cu luarea in considerare a contextului urbanistic actual, a tendintelor de dezvoltare durabilă a municipiului Arad, precum si a reglementărilor in vigoare.

1.Tendinta naturală de expansiune si compactare a zonei de locuire in partea sudică a municipiului Arad

Comparând limitele intravilanului PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Arad in vigoare (aprobat conf. H.C.L.M.A. nr. 371/2015, nr. 502/2018 si nr. 588/2013) si cele propuse de actualului P.U.G. în curs de actualizare, precum si analiza vizuală prin platforme geospatiale (ex. Google Maps), se constată o tendință de extindere si compactare a zonei rezidentiale in zona sudică a municipiului.

Consultând planșa 203 - 3.1. Strategia de dezvoltare spațială aferentă PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Arad, aflat în curs de actualizare (Fig.1), se observă o extindere a zonei cu profil preponderent rezidential în zona care a generat P.U.Z cât si in vecinătăți, sugerând de asemenea o tendință de expansiune a zonei rezidentiale în zona sudică a municipiului Arad. De asemenea se mai poate observa faptul că functiunile cu profil productiv si de servicii sunt planificate la limita sau in afara zonei urbane pentru a preintampina fenomenul de expansiune urbană necontrolată (urban sprawl).

Documentatia P.U.Z. propusă urmărește principiile dezvoltării urbane compacte, prin utilizarea eficientă a terenurilor din intravilan si conectarea acestora la infrastructura existentă. Astfel, se evită dispersarea necontrolată a dezvoltărilor pe terenuri periferice, fără utilități, care generează presiune asupra bugetului local si conduc la fragmentarea spatiului urban. Propunerea de functiuni mixte este aliniată Strategiei de Dezvoltare Urbană a Municipiului Arad, care incurajează utilizarea ratională a resurselor si valorificarea potentialului economic rezidential al terenurilor situate în interiorul orasului.

În ceea ce privește distribuția populației în municipiul Arad, se remarcă o densitate semnificativă în proximitatea zonei generatoare a P.U.Z, întărind ideea tendintei de dezvoltare rezidentială în această zonă. Distributia teritorială a populatiei - Memoriu General aferent PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiul Arad, aflat in curs de actualizare - pag. 197

Conform plansei 203 - 3.2. Reglementări urbanistice propuse. 10 000 - PUG Municipiu Arad in curs de actualizare (Fig. 3), se observă o tendință de expansiune a zonelor cu activități terțiare in arealul sudic al zonei generatoare P.U.Z., cât si propunerea de resturcturare a zonelor functionale exitente de-a lungul Căii Timisorii. Acest tip de dezvoltare are potentialul de a revitaliza zona, de a creste calitatea vietii si a atrage vizitatori, dar si de a crea o tranzitie functională coerentă intre zona industrială existentă si restul zonelor rezidentiale din vecinătate.

Astfel, considerăm că propunerea P.U.Z. reprezintă o intervenție urbanistică necesară, echilibrată și în conformitate cu strategia actuală de dezvoltare ale municipiului Arad.

Considerăm că temerile exprimate nu justifică respingerea acestei inițiative și că, prin dialog și aplicarea măsurilor de protecție, se poate asigura o dezvoltare sustenabilă și coerentă a zonei.

2. Compatibilitatea dintre zonele rezidențiale și industriale

Este important să subliniem faptul că funcțiunea de locuirea este deja prezentă în zona studiată, de o perioadă semnificativă de timp. Conform observațiilor din teren și a documentațiilor urbanistice anterioare, există clădiri de locuințe situate, în zona de nord, în imediata vecinătate a amplasamentului punctului de lucru al SC ELIT SRL de pe Str. Orsova nr.6, așa cum a fost specificat și în adresă. Aceste locuințe, cât și toate celelalte din proximitatea zonei industriale au coexistat fără a genera conflicte majore sau solicitări documentate privind restrângerea activității celei din urmă. Mai mult, autorizațiile de funcționare existente, inclusiv Autorizația de Mediu pentru stația de pre-epurare a apelor uzate tehnologice, au fost emise în condițiile coexistenței funcțiunilor, ceea ce indică faptul că autoritățile competente au evaluat deja compatibilitatea între aceste funcțiuni și au considerat că nu există un risc semnificativ de incompatibilitate funcțională.

Din punct de vedere urbanistic și al practicii actuale în planificare teritorială, urbanizarea este un proces evolutiv, dinamic, dictat de schimbările socio-economice, de tendințele de dezvoltare imobiliară și de nevoia zonelor urbane de a valorifica eficient terenurile aflate în interiorul sau în proximitatea intravilanului existent. În acest context, proximitatea funcțiunilor industriale nepoluante față de cele rezidențiale nu constituie un factor de incompatibilitate, ci impune adoptarea unui set coerent de măsuri reglementate care să permită coexistența acestora în condiții optime de funcționare.

Propunerea P.U.Z. are ca principal obiectiv reglementarea urbanistică a unei situații funcționale deja existente, prin definirea clară a relației dintre zona industrială nepoluantă activă și zonele de locuire din proximitate. Documentația prevede măsuri urbanistice specifice de tranziție funcțională (retrageri reglementate față de limitele de proprietate, orientarea corespunzătoare a clădirilor etc.) în vederea asigurării unei compatibilități funcționale durabile între cele două tipuri de utilizări ale terenului.

Prin urmare, extinderea reglementată a zonei rezidențiale, corelată cu măsuri tehnice de protecție și mediere funcțională, nu afectează dreptul operatorului economic de a-și desfășura activitatea, ci contribuie la o planificare urbană predictibilă, integrată și sustenabilă.

3. Impactul dezvoltării asupra zonei din proximitate

Documentația P.U.Z. propusă prevede dezvoltarea coordonată a infrastructurii edilitare, în acord cu cerințele actuale privind eficiența tehnică, protecția mediului și integrarea estetică în contextul urban. Un element esențial în acest sens îl constituie îngroparea liniilor electrice și de telecomunicații, măsura care răspunde atât nevoilor funcționale, cât și celor de siguranță și calitate urbană.

În ceea ce privește impactul noii dezvoltări asupra zonei din proximitate, în special din perspectiva infrastructurii edilitare, intervenția propusă se aliniază direct cu direcțiile strategice locale, naționale și europene privind modernizarea și eficientizarea rețelei de distribuție a energiei electrice. În acest context, introducerea în subteran a rețelilor electrice aeriene constituie o măsură tehnică esențială, în concordanță cu politicile actuale de reducere a vulnerabilității infrastructurilor critice, creștere a fiabilității rețelilor, optimizare estetică a mediului urban construit și creșterea calității locuirii.

Conform Memoriului General aferent PUG Municipiu Arad în curs de actualizare (pag.371-395), au fost identificate disfuncții în ceea ce privește incompatibilitatea funcțională între echipările tehnico-edilitare și zonele rezidențiale după cum urmează:

„există funcțiuni de echipare tehnico-edilitară la limita compatibilității cu zonele rezidențiale (stații de transformare energie electrică de 110 kv în cvartalele de locuințe individuale). - pag-371

„Energie electrică și telecomunicații.

Din analiza situației existente privind alimentarea cu energie electrică rezultă următoarele aspecte:

-existenta liniilor electrice aeriene de medie si joasă tensiune in zona studiata, pe anumite segmente, creaza impedimente de dezvoltare rezidentiala;" - pag. 395

De asemenea, tot în acest document sunt specificate si măsurile propuse precum:

"Alimentare cu energie electrică

Ca urmare a analizei si punerii în evidentă a unor disfunctionalități, se recomandă: continuarea activității de modernizare si extindere a rețelei electrice de distributie, conform necesităților consumatorilor; trecerea liniilor aeriene electrice din rețeaua de distributie în subteran;" - Memoriului General aferent PUG Municipiu Arad în curs de actualizare - pag. 396

De asemenea, si în Planul de actiune pentru implementarea prevederilor Planului Urbanistic General (PUG) regăsim obiective precum - "Modernizarea rețelei de transport si distributie energie termică" (Memoriului General aferent PUG Municipiu Arad în curs de actualizare - pag.623.)

Astfel, propunerea P.U.Z. de introducere în subteran a liniilor electrice aeriene din zonă reprezintă doar un pas premergător, care nu afectează însă distributia sau capacitatea de deservire a rețelei."

Răspunsul a fost transmis SC ELIT SRL la data de 25.07.2025.

Prin adresa înregistrată cu nr.66985/25.07.2025 reprezentanții SC ELIT SRL, ne transmite Memoriu de fundamentare tehnico-legala a opozitiei la aprobarea PUZ pt.construirea unui ansamblu residential in vecinatatea fabricii Elit Arad însoțit de nota de constatare nr.62/Bio/16.06.2025 a Garzii Nationale de Mediu, Comisariatul Județean Arad.

Documentele au fost transmise la data de 25.07.2025, inițiatorului și elaboratorului în vederea formulării unui punct de vedere.

Prin adresa înregistrată cu nr.68870/30.07.2025, reprezentantul SC ELIT SRL, ne transmite următoarele:

Referitor la raspunsul initiatorului si elaboratorului documentatiei PUZ si RLU - Zona cu functiuni mixte, amplasament: intravilanul municipiului Arad, CF 302315, CF 307471 Arad, beneficiar Banciu Eugen Marcel, Pro Arhitectura SRL, comunicat noua cu nr ad. 65718/A5/25.07.2025, va comunicam urmatoarele:

Nu ne insusim punctul de vedere al Pro Arhitectura pentru motivele aratate in opozitia noastra inregistrata la Primaria Municipiului ARAD cu numarul 62810-09.07.2025, respectiv Memoriul inregistrat sub nr 66985-23.07.2025.

Consideram ca punctul de vedere exprimat de Pro Arhitectura SRL nu este fundamentat nici faptic, in raport de starea de fapt actuala si nici legal, pentru aspectele pe care le-am comunicat prin cele doua adrese. Mai mult decat atat, in acest punct de vedere, nu ni s-a oferit un raspuns complet la toate motivele aratate de subscrisa in opozitia noastra, completata cu Memoriul, motiv pentru care solicitam suplimentarea raspunsului cu referiri la toate aspectele invocate de noi, inclusiv prin Memoriu. De asemenea va rugam, ca dupa elaborarea raportului consultarii publicului, sa ne fie comunicata o copie a acestuia.

Reiteram ca, nu ne opunem la dezvoltarea unei zone industriale in sudul incintei fabricii noastre, pe amplasamentul propus prin PUZ, dar va rugam sa luati act ca, ne rezervam dreptul de a exercita toate caile legale referitor la aprobarea unui PUZ si RLU cu functiune rezidentiala.

Solicitarea a fost transmisă la data de 01.08.2025, inițiatorului și elaboratorului în vederea formulării unui punct de vedere

Prin adresa înregistrata cu nr.74007/14.08.2025, elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns referitor la sesizările înregistrate cu nr. 62810/09.07.2025 și nr. 68870/ 30.07.2025 cu privire la documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent: ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE:

"Sesizarea nr. 62810/09.07.2025 - *"Inca dinaintea anului 1990, zona care face obiectul PUZ-ului, cuprinsa si delimitata intre strada Orsova si strada Stan Dragu, inspre sud, a fost conceputa ca o zona industriala. Aici au functionat fabrica de lapte si fabrica de paine, ulterior societatea noastra dobandind fabrica de la SC Maier Com SRL care achizitionase imobilul constand in teren si constructii industriale de la fabrica de lapte si a avut autorizata activitatea*

de fabricare a produselor din carne activitate pe care o continuam, având autorizată funcționarea în condițiile menționate în Autorizația de Mediu.”

1. Activitatea desfășurată pe amplasamentul actual al S.C. ELIT S.R.L. își are originea în anii 1990, fiind parte a unei configurații urbanistice și funcționale planificate în acord cu nevoile socio-economice ale perioadei respective. La acel moment, zonele limitrofe orașului erau rezervate preponderent funcțiunilor productive, iar configurarea spațială a municipiului răspundea priorităților industriale și economice ale sfârșitului de secol XX.

Totuși, este important de subliniat că orașul este un sistem urban dinamic, în continuă transformare, iar tendințele de dezvoltare urbană s-au modificat semnificativ în ultimele decenii, ca răspuns la noile realități demografice, economice și de mediu.

În contextul actual al planificării urbane, principiul coexistenței funcționale a devenit o componentă esențială a dezvoltării teritoriale durabile. Orașele moderne nu mai funcționează pe baza unei separări rigide a funcțiunilor (prin zonificare strictă mono-funcțională), ci promovează modele de dezvoltare mixte și compatibile, în care locuirea, serviciile, activitățile productive nepoluante și spațiile verzi pot coexista în mod reglementat (*Carta de la Leipzig privind orașele europene durabile - 2007, actualizată în 2020*). Acest model de urbanizare permite utilizarea eficientă a resurselor teritoriale, reducerea presiunii asupra infrastructurii și creșterea calității vieții pentru locuitori.

Tendința actuală în planificarea urbană este orientată spre extinderea zonelor construite către periferia orașului, în condițiile în care zona centrală este deja în mare parte consolidată și compactă din punct de vedere funcțional. Acest fenomen este natural în dinamica urbană și necesită intervenții bine reglementate, pentru a evita expansiunea haotică (urban sprawl) și a asigura integrarea coerentă a noilor dezvoltări în structura existentă a orașului.

În acest sens, propunerea reglementată prin prezentul P.U.Z. nu presupune o suprapunere conflictuală a funcțiunilor, ci o adaptare graduală a structurii urbane existente, prin integrarea de funcțiuni noi într-un cadru controlat, cu măsuri clare de mediere a relației dintre zona industrială existentă și dezvoltările rezidențiale propuse. Astfel, se urmărește o tranziție funcțională coerentă, bazată pe compatibilitate reglementată și pe instrumente urbanistice care să asigure protecția ambelor tipuri de utilizare a terenului.

Aceste tendințe actualizate sunt prezentate în Strategia de Dezvoltare Spațială (Masterplan) aferentă Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, aflat în curs de actualizare. Documentul oferă o viziune strategică integrată privind dezvoltarea teritorială a orașului, inclusiv a zonei sudice, și stabilește direcțiile prioritare de intervenție urbană. În acest sens, tendința de conversie funcțională și dezvoltare rezidențială a zonei sudice este prezentă atât în partea scrisă, cât și în cea desenată a documentului, fiind argumentată și în adresa de înaintare răspuns înregistrată cu nr.65718 în data de 18.07.2025.

Prin urmare, menținerea exclusivă a unor funcțiuni moștenite dintr-o structură industrială anterioară, fără adaptare la contextul urban actual, poate deveni limitativă. Propunerea actuală de dezvoltare urbană, reglementată prin P.U.Z., nu presupune o înlocuire arbitrară a funcțiunii industriale, ci o tranziție echilibrată și reglementată, aliniată direcțiilor strategice de dezvoltare spațială ale municipiului și principiilor de urbanism durabil.

Sesizarea nr. 62810/09.07.2025 - *“Suprafața de 22.734 mp, propusă pentru reglementare, identificată prin CF 302315 și CF 307471, având proprietarul pe Banciu Eugen Marcel, se află în vecinătatea de sud a proprietății noastre. În aceste condiții, obiectul ridicat este considerat complet nerecomandat și nerecomandat de propuneri de construire pe acest teren a zonelor rezidențiale LM cu clădiri P, P+1, P+2, chiar dacă recomandarea de la Art. 8 alin. 2 din documentație este că aceasta se construiește într-o parte de sud a terenului care face obiectul reglementării. Suprafața de 22.734 este relativ redusă, astfel încât aceste clădiri rezidențiale ar putea fi construite chiar sub sau la o distanță de 500 m față de limita de sud a proprietății noastre.*

Precizăm că limita de sud a proprietății noastre este o clădire autorizată și funcționează cu autorizație sau stat de pre-epurare a apelor tehnologice, înainte și o platformă de depozitare a deșeurilor reciclabile. Întreaga activitate se desfășoară cu respectarea condițiilor impuse prin Autorizația de Mediu, avizele și acordurile prevăzute de lege, aspectele constatate de instituții și organele de abilitate

În concluzie, crearea unei zone rezidențiale în apropierea clădirilor noastre și izolarea noastră în interiorul zonei rezidențiale, la nord și la sud, ar crea premisele excluderii viitoarelor noastre din această zonă, pe diferite cai, fara a avea vreo culpa.”

2. Referitor la aspectul invocat privind o posibilă incompatibilitate funcțională între funcțiunea de locuire propusă prin PUZ și activitatea desfășurată de S.C. ELIT S.R.L., facem următoarele precizări:

Imobilul aflat în proprietatea S.C. ELIT S.R.L., situat la nord de amplasamentul care face obiectul prezentei documentații de urbanism, se află într-un context urban mixt deja format, în care funcțiunea industrială coexistă în mod direct cu zone de locuire individuală existente. Astfel, atât în partea de nord, cât și în partea de vest a incintei S.C. ELIT S.R.L., se află locuințe individuale autorizate și construite legal, situate la distanțe mai mici de 500 m de punctul de lucru.

Un exemplu concret și recent în acest sens este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 398/27.07.2022, privind documentația de P.U.Z. și R.L.U. – “Construire locuință parter și împrejmuire proprietate”, Str. Stan Dragu nr. 76, aflată în imediata vecinătate a proprietății S.C. ELIT S.R.L., la o distanță mai mică de 500 m. Acest caz demonstrează că dezvoltările rezidențiale anterioare nu au fost considerate incompatibile cu funcțiunea industrială existentă și nu au generat restricții de funcționare sau conflicte documentate.

În plus, în cadrul documentației curente se propune instituirea unei zone verzi de protecție, cu rol de tampon funcțional între zona industrială și cea de locuire. Această perdea de vegetație este gândită să îndeplinească un rol dublu:

- Protecție funcțională și sanitară, prin atenuarea impactului vizual și reducerea disconfortului generat de activitățile industriale (zgomot, praf, emisii);
- Rol ecologic, prin îmbunătățirea microclimatului, filtrarea aerului și consolidarea spațiilor verzi urbane.

Măsurile propuse sunt conforme cu principiile de dezvoltare urbană durabilă și cu reglementările în vigoare privind zonificarea compatibilă a funcțiunilor și protejarea locuirii în context urban mixt. În plus, prin reglementarea detaliată a relației dintre funcțiuni în cadrul P.U.Z.-ului, se creează premisele unei coexistențe funcționale reglementate, controlabile și predictibile – spre deosebire de o dezvoltare necontrolată, fără măsuri compensatorii.

Sesizarea nr. 62810/09.07.2025 - *Din memoriul de prezentare se degaja si necesitatea realizarii de retele edilitare pentru amplasamentul mentionat (conduce de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii) dintre care unele ar presupune modificarea si relocarea (ingropare) cum este cazul liniei electrice aeriene de medie tensiune UTR37 (L.E.A.) <20KV care deserveste in prezent zona industrială si de depozitare. Orice modificare/ relocare a rețelilor de utilitati actuale menite a deservi noua zona rezidențială propusa ar perturba grav si ireversibil activitatea fabricii.*

3. În ceea ce privește rețelele edilitare, acestea reprezintă elemente esențiale ale infrastructurii urbane și sunt necesare pentru asigurarea funcționării adecvate a oricărei dezvoltări urbane, indiferent de tipul funcțional propus. Dezvoltarea rețelilor edilitare nu este condiționată exclusiv de funcțiunea rezidențială, ci răspunde unei logici de conectivitate urbană, eficiență tehnico-edilitară și racordare la infrastructura existentă a orașului.

Introducerea în subteran a liniei electrice aeriene de medie tensiune UTR 37 (L.E.A.) este o măsură necesară pentru asigurarea unei funcționalități optime a noii intervenții urbanistice și totodată pentru eliminarea unei surse potențiale de conflict funcțional între infrastructura energetică actuală și noile dezvoltări propuse. Această soluție este în acord cu tendințele strategice europene, naționale și locale privind modernizarea și siguranța rețelilor electrice în mediul urban.

Îngroparea liniilor aeriene contribuie la:

- reducerea riscurilor de avarie și întrerupere în alimentarea cu energie,
- creșterea siguranței în utilizarea terenurilor,
- protejarea activităților industriale din proximitate, prin eliminarea constrângerilor fizice și de securitate determinate de prezența infrastructurii aeriene,
- îmbunătățirea aspectului urban și a gradului de integrare a rețelilor în cadrul construit.

Această măsură este conformă cu:

- *Strategia Energetică a României 2025 – 2035*, care susține modernizarea infrastructurii de distribuție și reducerea vulnerabilităților de rețea;
- *Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR)* – Componenta C6 Energie, care include investiții în infrastructuri de rețele inteligente și sigure;
- Directivele europene privind piața internă a energiei electrice și decarbonizarea (ex: *Directiva 2019/944/UE*, respectiv *Pachetul „Fit for 55”*).

Soluția tehnică de introducere în subteran a liniei de medie tensiune nu doar că răspunde exigențelor intervenției urbanistice propuse, ci este și o investiție în siguranța, fiabilitatea și sustenabilitatea pe termen lung a întregii zone funcționale.

Sesizarea nr. 68870/30.07.2025 - *“Nu ne însușim punctul de vedere de a vedea Pro Arhitectura pentru motivele aflate în proprietatea noastră înregistrată la Primăria Municipiului ARAD cu numărul 62810-09.07.2025, respectiv Memoriul înregistrat sub nr. 66985-23.07.2025. Considerăm că punctul de vedere de a vedea exprimat de Pro Arhitectura SRL nu este fundamental, nici faptic, în raport de starea de fapt actuală, nici legal, pentru aspectele legate de comunicarea cu această adresă. Mai mult decât atât, în acest punct de vedere, nu s-a oferit un răspuns complet la toate motivele aferente abonamentului în locul nostru, completat cu Memoriul, motiv pentru care solicităm răspuns suplimentar cu referire la toate aspectele invocate de noi, inclusiv prin Memoriu. De asemenea, va rugăm ca după elaborarea raportului consultării publicului, să ne fie comunicată sau o copie a acestuia.*

Reiterăm că, nu ne opunem la dezvoltarea unei zone industriale în sudul incintei fabricii noastre, pe amplasamentul propunerii prin PUZ, dar va rugăm să luați act ca, ne rezervăm dreptul de a exercita toate căile legale referitor la aprobarea unui PUZ și RLU cu funcțiune rezidențială.”

4. Propunerea urbanistică analizată prin documentația P.U.Z. se corelează cu direcțiile actuale de dezvoltare strategică, atât la nivel local, cât și național și european, fiind fundamentată pe principii de planificare urbană durabilă, coexistență funcțională și adaptare la contextul socio-economic contemporan. Măsurile propuse, delimitarea funcțională clară, introducerea zonelor verzi de protecție, modernizarea infrastructurii edilitare și îngroparea rețelelor de energie electrică, contribuie la o tranziție coerentă între funcțiuni, susținând atât protejarea activităților existente, cât și dezvoltarea sustenabilă a orașului. Astfel, documentația urbanistică nu contravine reglementărilor în vigoare și nu generează incompatibilități funcționale, ci propune o reglementare clară, coerentă și integrată a unei realități urbane deja conturate, în deplină concordanță cu tendințele actuale de dezvoltare urbană și cu obiectivele strategice ale Municipiului Arad.”

Răspunsul a fost transmis SC ELIT SRL la data de 21.08.2025.

Prin adresa înregistrată cu nr.77812/28.08.2025, elaboratorul documentației ne transmite următoarele completări la răspunsurile pentru sesizările înregistrate cu nr. 62810/09.07.2025, nr. 66985/23.07.2025 și nr. 68870/30.07.2025:

”În completarea răspunsurilor deja înaintate către Primăria Municipiului Arad, pe care le menținem în integralitate, dorim să subliniem următoarele:

S.C. ELIT S.R.L. invoca prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, care stabilesc distanțe minime de protecție sanitară (300 m față de stațiile de epurare, 500 m față de platformele industriale de deseuri, respectiv 500-1000 m față de unitățile de procesare produse de origine animală). Dacă aceste distanțe ar fi aplicate strict, întreaga vecinătate a incintei industriale ar fi declarată incompatibilă cu funcțiunea de locuire.

Planul atasat de către proiectant ilustrează clar că zona de protecție de 300 m include și locuințele existente la nord și vest de amplasament.

Totodată, subliniem că S.C. ELIT S.R.L. detine Autorizație de Mediu nr. 131/11.07.2024 actualizată prin Decizia 9238/22.05.2025 pentru perioada 22.05.2025 - 11.07.2026, pentru funcționarea unității în imediată vecinătate a acestor locuințe, la o distanță mai mică decât cea prevăzută de normele generale. Autorizația a fost emisă de autoritățile competente

ținând cont de realitatea urbanistică existentă și confirmă posibilitatea coexistenței între funcțiunile industriale și cele rezidențiale.

În acest context, opoziția exprimată față de propunerea de amplasare a unei zone rezidențiale la sudul proprietății nu poate fi considerată fundamentată. În fapt, funcțiunea de locuire se află deja în imediata apropiere a incintei industriale, iar activitatea societății s-a desfășurat în mod legal în aceste condiții.

Mai mult, documentația P.U.Z. propusă nu creează o situație nouă de incompatibilitate, ci introduce măsuri suplimentare de protecție, respectiv o zonă verde de tampon cu rol funcțional și sanitar, menită să asigure o tranziție reglementată și echilibrată între funcțiunile existente și cele propuse.

În concluzie, considerăm că argumentele formulate nu pot constitui un impediment real pentru aprobarea documentației de urbanism, întrucât atât practica urbanistică existentă, cât și autorizațiile în vigoare confirmă coexistența dintre industrie și locuire. Prin reglementările propuse, această compatibilitate este consolidată și organizată într-un cadru urbanistic coerent.”

Răspunsul a fost transmis la data de 03.09.2025.

Până la această dată, nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

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

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

Arhitect Șef
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătură	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		16 SEP. 2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		16.09.2025

Red. A.G./2ex