

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2023

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Amenajare spații de servicii (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe By-pass Arad (A1) la km 539+720", intravilan mun. Arad, By-pass Arad (A1) la km 539+720 pe parcelele identificate prin C.F. nr. 307074 și C.F. nr. 306756 – Arad, beneficiari SOCIETATEA ROWO SRL reprezentat prin NEMEȘ FLAVIUS VALENTIN și SOCIETATEA LANDAR VENTURES SRL

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 54016/A5/29.06.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 44753/A5/29.06.2023, 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. 54015/A5/29.06.2023, a 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. 23/29.06.2023,

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

Conform art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Cu îndeplinirea procedurilor 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
H O T Ă R Ă R E :

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „*Amenajare spații de servicii (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe By-pass Arad (A1) la km 539+720*”, Județul Arad, intravilan municipiul Arad, By-pass Arad

(A1) la km 539+720, pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 307074 și C.F. nr. 306756 – Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv Avizul Arhitectului - sef și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiari: Societatea Rowo SRL reprezentat prin Nemeș Flavius Valentin și Societatea Landar Ventures SRL

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. Pro Arhitectura S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe N. Seculici, pr.nr. 554/2023

1.3. Parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 307074 și C.F. nr. 306756 - Arad constituie proprietatea privată a persoanelor juridice Societatea Landar Ventures SRL și Societatea Westend Investment Group SRL, măsoară o suprafață totală de 42.422 mp (13.321 mp+29.098 mp).

Art. 2 Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 3 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Societatea Rowo SRL reprezentat prin Nemeș Flavius Valentin și Societatea Landar Ventures SRL și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Amenajare spații de servicii (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe By-pass Arad (A1) la km 539+720", intravilan mun. Arad, By-pass Arad (A1) la km 539+720 pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 307074 și C.F. nr. 306756 – Arad

Beneficiari: SOCIETATEA ROWO SRL reprezentat prin NEMEȘ FLAVIUS VALENTIN și SOCIETATEA LANDAR VENTURES SRL;

Elaborator: proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe N. SECULICI, pr.nr. 554/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 42092 din 16.05.2023 de către SOCIETATEA ROWO SRL reprezentat prin NEMEȘ FLAVIUS VALENTIN și SOCIETATEA LANDAR VENTURES SRL;

- raportul de specialitate nr.54015/ A5 / 29.06.2023. 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. 44753/A5/29.06.2023., conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 23/29.06.2023 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 521 din 30.03.2021, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin extrasul C.F. nr. 307074 și C.F. nr. 306756 - Arad, sunt încadrate în categoria de folosință arabil și constituie proprietatea privată a SOCIETATEA LANDAR VENTURES SRL și SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL și măsoară o suprafață totală de 42,422 mp (13.321 mp+29.098 mp)

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

- realizarea documentației de urbanism și amenajarea teritoriului „Amenajare spații de servicii (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe By-pass Arad (A1) la km 539+720", pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 307074 și C.F. nr. 306756 - Arad

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcele identificate prin extrasul C.F. nr. 307074 și C.F. nr. 306756 - Arad, în vederea constituirii unei zone funcționale de comerț și servicii. Clădirile propuse vor fi destinate activității comerciale și de servicii (spații de cazare, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane etc.)

Intervențiile urbanistice în zonă din punct de vedere a circulației se referă la racorduri la amenajarea accesului carosabil prin racord direct la Autostrada A1 By-pass, doar cu relația la dreapta, atât la intrare, cât și la ieșire prin intermediul unei benzi de decelerare.

Terenul masoară o suprafață totală de **42,422 mp (13.321 mp+29.098 mp)**.

Principalii indici urbanistici sunt:

- **P.O.T. minim admis: 5,00% ;**
- **P.O.T. maxim admis: 30,00% ;**
- **C.U.T. maxim admis: 1,20;**

Regimul maxim de înălțime:

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E cu o înălțime maximă a construcției de 28.00 m, respectiv cota absolută maximă de 138,25 m (110,25 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 28 m înălțimea maximă a construcției).

Spațiu verde

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – zonă de servicii și comerț, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 15,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare dar și a HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad. Se vor amenaja zone verzi compacte cu masive plantate, cu plantații cu rol de protecție în incinta amplasamentului propus spre reglementare, împreună cu amenajări peisagere cu un design urban.

Conform soluției de mobilare și a planșei *03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE* se propune amenajarea a unei suprafețe de spații verzi măsurând 6.363,30 mp în incinta, respectiv 15,00%.

p. PRIMAR
Calin Bibart

VICEPRIMAR
Lazăr Faur

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Amenajare spații de servicii (parcare securizată, stație alimentare carburanți,
stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri
solare) pe By-pass Arad (A1) la km 539+720",
intravilan mun. Arad, By-pass Arad (A1) la km 539+720
pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 307074 și C.F. nr. 306756 – Arad

- **beneficiari:** SOCIETATEA ROWO SRL reprezentat prin NEMEȘ FLAVIUS VALENTIN și SOCIETATEA LANDAR VENTURES SRL;
- **elaborator:** proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe N. SECULICI, pr.nr. 554/2023

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în județul Arad, intravilanul Municipiului Arad la km 539+720 By-pass Arad (A1).

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin extrasul C.F. nr. 307074 și C.F. nr. 306756 - Arad, sunt încadrate în categoria de folosință arabil și constituie proprietatea privată a SOCIETATEA LANDAR VENTURES SRL și SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP SRL și măsoară o suprafață totală de 42,422 mp (13.321 mp+29.098 mp)

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcele identificate prin extrasul C.F. nr. 307074 și C.F. nr. 306756 - Arad, în vederea constituirii unei zone funcționale de comerț și servicii. Clădirile propuse vor fi destinate activității comerciale și de servicii (spații de cazare, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane etc.)

Intervențiile urbanistice în zonă din punct de vedere a circulației se referă la racorduri la amenajarea accesului carosabil prin racord direct la Autostrada A1 By-pass, doar cu relația la dreapta, atât la intrare, cât și la ieșire prin intermediul unei benzi de decelerare.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord:** drum de exploatare DE 2585 și terenuri proprietăți private - arabil;
- la vest:** Autostrada A1 By-pass, și terenuri proprietăți private- arabil;
- la est:** drum de exploatare DE 2579 și terenuri proprietăți private- arabil;
- la sud:** Autostrada A1 By-pass, drum de exploatare DE 2576 și terenuri proprietăți private- arabil;

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 edificare a unei zone funcționale de servicii și comerț. Accesul în incinta studiată se realizează printr-un racord direct la Autostrada A1 By-pass, doar cu relația la dreapta, atât la intrare, cât și la ieșire prin intermediul unei benzi de decelerare.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 29 din 31.08.2022, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 502/2018. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

- **Funcțiunea principală:**

- funcțiunea dominantă: comerț și servicii;
 - (construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizată, cabină control acces parcare, spații de recreere și facilități de agrement pentru șoferi, spații libere pietonale, spații plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare și autocamioane, construcții și rețele tehnico - edilitare, panouri fotovoltaice și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse)

- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**

- platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajare bretele de acces;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi amenajate cu rol decorativ și de protecție;
- mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel;
- terenuri de sport și spații de joc pentru copii;
- construcții provizorii chioșcuri, pergole, gradene;

- **Utilizări permise cu condiții:**

- Construcții care se pot autoriza în urma elaborării unei documentații de urbanism PUZ:
 - Zone logistice, depozitare (construcții / antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en detail).
 - Industrie nepoluantă
 - Alte activități care nu se încadrează în funcțiunea propusă în cadrul actualului PUZ.
 - Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.

- **Utilizări interzise:**

- funcțiuni agro-zootehnice;
- unități de producție industrială poluante și dotări aferente;
- funcțiuni care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice;
- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU;

- **Interdicții temporare:**

- nu este cazul.

Zonificare funcțională:

Unitatea principală are destinația de servicii și comerț în regim de înălțime maxim P+3 – "ZS".

Subunități:

S – Construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabină control- acces, parcare securizată, spații de recreere și facilități de agrement pentru șoferi, și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse

Ccp - Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din Autostrada A1)

Cci - Căi de comunicație carosabilă de incintă, circulație auto și circulație pietonală, parări, parcare securizată, platforme

SVa - Zone verzi amenajate și compacte

SVb - Zone verzi cu rol de protecție

Indicatori urbanistici propuși:

- P.O.T. minim admis: 5,00% ;
- P.O.T. maxim admis: 30,00% ;
- C.U.T. maxim admis: 1,20;

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E cu o înălțime maximă a construcției de 28.00 m, respectiv cota absolută maximă de 138,25 m (110,25 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 28 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșei 03 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE*) – include construcții propuse și amenajări de platforme carosabile și parcaje împreună cu amenajări peisagere.

• Amplasare față de frontul stradal:

- (latura dinspre **Vest** sau By-pass Arad, A1): retragerea minimă între 34,46 m la 37,65 m față de limita de proprietate, respectiv 50,00 m față de marginea șanțului autostrăzii

• Amplasare față de limitele laterale și posterioare:

- **Est:** construcțiile/ copertinele vor fi amplasate la min. 9,00 m față de limita de proprietate.
- **Sud:** retragerea minimă între 34,46 m la 37,65 m față de limita de proprietate, respectiv 50,00 m față de marginea șanțului autostrăzii
- **Nord:** construcțiile/ copertinele vor fi amplasate la min. 9,00 m față de limita de proprietate.

Parcelarea:

Conform planșei 03 -*REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE*. Prin prezenta documentație parcelele identificate prin extrasul CF 307074 și C.F. nr. 306756 se vor unifica în vederea constituirii unei zone de servicii și comerț.

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – zonă de servicii și comerț, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 15,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările

ulterioare dar și a HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad. Se vor amenaja zone verzi compacte cu masive plantate, cu plantații cu rol de protecție în incinta amplasamentului propus spre reglementare, împreună cu amenajări peisagere cu un design urban.

Conform soluției de mobilare și a planșei *03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE* se propune amenajarea a unei suprafețe de spații verzi măsurând 6.363,30 mp în incinta, respectiv 15,00%.

Parcaje:

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru construcțiile cu funcțiuni comerciale și servicii, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp construiți pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp construiți pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp construiți pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp construiți pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 -10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- Se vor asigura locuri de parcare pentru angajați, vizitatori și pentru aprovizionare, proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza, distribuite pentru fiecare construcție în parte.

Pentru construcții administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru construcțiile cu funcțiunea de hotel maxim 3 stele, vor fi prevăzute un număr de locuri de parcare, adică 30% x numărul de camere.

Pentru construcțiile cu funcțiunea de motel, vor fi prevăzute un număr de locuri de parcare, adică 100% x numărul de camere.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare. Se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu mobilitate redusă, minim 2 locuri de parcare. Conform propunerii de mobilare, în incinta propusă pentru reglementare se vor asigura următoarele locuri de parcare:

- Parcarea securizată
 - 50 locuri de parcare pentru autocamioane,
- Spațiile de cazare
 - 6 locuri de parcare pentru autoturisme,
- Stația de distribuție carburanți
 - 14 locuri de parcare pentru autoturisme,
- Restaurant
 - 18 locuri de parcare pentru autoturisme.

Pe lângă aceste parcări se vor asigura 6 locuri pentru încărcare electrică rapidă pentru autoturisme, respectiv 4 locuri de parcare pentru autocamioane. Numărul rezultat de locuri de parcare pentru autocamioane vor fi 54, iar pentru autoturisme vor fi 44.

Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Deservirea rutieră la incinta propusă spre reglementare va fi asigurată în relație de dreapta, din breteaua autostrăzii A1, la km 539+720.

Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime în zona vestică a parcelei.

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.

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.

Se va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

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 cu funcțiunea zonă de servicii și comerț, 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. 521 din 30.03.2021, 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	15792820/21.02.2023	30.03.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	2508/13.02.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214089024/03.02.2023	03.02.2024

4.	Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Arad	5225/28.03.2023	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322302/14.02.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322303/14.02.2023	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	470084/S4/SV/30.12.2021	-
8.	Proces verbal de recepție O.C.P.I. Arad	1101/11.04.2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	3587/22.03.2023	22.03.2024
10.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	40/30.01.2023	-
11.	Orange Romania Communications S.A.	148/13.06.2023	
12.	RDS	83/26.05.2023	30.03.2024
13.	Ministerul Culturii- Direcția Județeană pentru Cultură Arad	33/U/02.02.2023	-
14.	Aviz Transgaz S.A	ETA/11783/14.02.2023	14.02.2024
15.	Compania Națională de Transport al Energiei Electrice Transelectrica- Serviciul Tehnic UTT Timișoara	1890/07.02.2023	-
16.	Serviciul Telecomunicații Speciale-Unitatea Militară București	17313/13.02.2023	30.03.2024
17.	Adresă Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale- Direcția pentru Agricultură Județeană Arad	2383/06.02.2023	-
18.	CNAIR - DRDP Timișoara	340/701/23.12.2021	30.03.2024
19.	ANIF Arad	16/17.02.2023	-
20.	Apele Române- Administrația Bazinală de Apă Mureș	14/06.03.2023	06.03.2025
21.	Studiu Geotehnic	26/2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.05.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr.

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

Șef Serviciu,
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
urb. Săvan Răzvan

Viză juridică
Liliana Pașcalău

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 – Amenajare spații de servicii (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe by-pass Arad (A1) Calea 1 la km 539-720

Inițiatorii documentației: **SC ROWO SRL**

Amplasament - municipiul Arad, CF 307074, CF 306756 Arad

Proiectant – SC PRO ARHITECTURA SRL, arh.RUR. Gh.Seculici, proiect nr.554/2023

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbătă propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr. 51632/29.06.2022, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data 21.07.2022;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 21.07.2022 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data 30.07.2022 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 PUZ și RLU aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 82257/24.10.2022, 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 și afișare la sediu în data de 21.11.2022;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 21.11.2022 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 Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 07.12.2022 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 PUZ 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 identificate cu extras CF 327008, CF 326498, CF 328028, CF 327318, CF 327320, CF 326693, CF 328072, CF 328073, CF 326968, CF 312451, CF 327549, CF 312372, CF 332444, CF 332373, CF 344171, CF 327913, CF 327092, CF 317522, CF 331304, CF 328016, 342816, CF 317125, CF 344758, CF 317125, C317017, CF 347088, CF 317016, proprietarii imobilului din str.Colonistilor nr.85.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de către proprietara terenului identificat cu CF 332444 Arad la data de 25.11.2022

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
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de SOCIETATEA ROWO SRL reprezentat prin NEMEŞ FLAVIUS VALENTIN și SOCIETATEA LANDAR VENTURES SRL, cu sediul în județul Arad, Mun. Arad, calea Aurel Vlaicu, nr. 8A, bloc E.S., scara B, etaj P, ap.2 înregistrată cu nr. 42092 din 16.05.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 23 din 29.06.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Amenajare spații de servicii (parcare securizată, stație alimentare carburanți, stație încărcare electrică pentru autovehicule, spații de cazare, restaurant, service auto, panouri solare) pe By-pass Arad (A1) la km 539+720",
intravilan mun. Arad, By-pass Arad (A1) la km 539+720
pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 307074 și C.F. nr. 306756 – Arad

Initiatori: SOCIETATEA ROWO SRL reprezentat prin NEMEŞ FLAVIUS VALENTIN și SOCIETATEA LANDAR VENTURES SRL;

Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe N. SECULICI, pr.nr. 554/2023

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord: drum de exploatare DE 2585 și terenuri proprietăți private - arabil;
- la vest: Autostrada A1 By-pass, și terenuri proprietăți private- arabil;
- la est: drum de exploatare DE 2579 și terenuri proprietăți private- arabil;
- la sud: Autostrada A1 By-pass, drum de exploatare DE 2576 și terenuri proprietăți private- arabil;

Prevederile P.U.G și R.L.U. aprobat anterior:

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad, pe terenuri agricole. Nu există prevederi PUG Arad pentru această zonă.

- regim de construire: conform PUZ;
- funcțiuni dominante: conform PUZ;
- H max = conform PUZ;
- POT max = conform PUZ;
- CUT max = conform PUZ;
- retragerea minimă față de aliniament = conform PUZ;
- retrageri minime față de limitele laterale = conform PUZ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = conform PUZ;

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

- **Funcțiunea principală:**

- funcțiunea dominantă: comerț și servicii;
 - (construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, parcare securizată, cabină control acces parcare, spații de recreere și facilități de agrement pentru șoferi, spații libere pietonale, spații plantate, scuaruri, parcaje autoturisme, autocare și autocamioane, construcții și rețele tehnico - edilitare, panouri fotovoltaice și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse)
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajare bretele de acces;
 - amenajări tehnico-edilitare;
 - zone verzi amenajate cu rol decorativ și de protecție;
 - mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel;
 - terenuri de sport și spații de joc pentru copii;
 - construcții provizorii chioșcuri, pergole, gradene;
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - Construcții care se pot autoriza în urma elaborării unei documentații de urbanism PUZ:
 - Zone logistice, depozitare (construcții / antrepozite destinate stocării de mărfuri sau materiale nepoluante, a produselor alimentare și nealimentare, destinate comerțului en-gros și en detail).
 - Industrie nepoluantă
 - Alte activități care nu se încadrează în funcțiunea propusă în cadrul actualului PUZ.
 - Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare.
- **Utilizări interzise:**
 - funcțiuni agro-zootehnice;
 - unități de producție industrială poluante și dotări aferente;
 - funcțiuni care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice;
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU;
- **Interdicții temporare:**
 - nu este cazul.

Zonificare funcțională:

Unitatea principală are destinația de servicii și comerț în regim de înălțime maxim P+3 – "ZS".

Subunități:

S – Construcții comerciale, servicii, spații de cazare- hotel, restaurante, baruri, cafenele, stații de distribuție carburanți, spălătorie auto, vulcanizare, service camioane, cabină control- acces, parcare securizată, spații de recreere și facilități de agrement pentru șoferi, și funcțiuni complementare: dotări ale incintelor propuse

Ccp - Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din Autostrada A1)

Cci - Căi de comunicație carosabilă de incintă, circulație auto și circulație pietonală, parcări, parcare securizată, platforme

SVa - Zone verzi amenajate și compacte

SVb - Zone verzi cu rol de protecție

Indicatori urbanistici propuși:

- P.O.T. minim admis: 5,00% ;
- P.O.T. maxim admis: 30,00% ;
- C.U.T. maxim admis: 1,20 ;

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E cu o înălțime maximă a construcției de 28.00 m, respectiv cota absolută maximă de 138,25 m (110,25 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 28 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

• Amplasare față de frontul stradal:

- (latura dinspre Vest sau By-pass Arad, A1): retragerea minimă între 34,46 m la 37,65 m față de limita de proprietate, respectiv 50,00 m față de marginea șanțului autostrăzii

• Amplasare față de limitele laterale și posterioare:

- **Est:** construcțiile/ copertinele vor fi amplasate la min. 9,00 m față de limita de proprietate.
- **Sud:** retragerea minimă între 34,46 m la 37,65 m față de limita de proprietate, respectiv 50,00 m față de marginea șanțului autostrăzii
- **Nord:** construcțiile/ copertinele vor fi amplasate la min. 9,00 m față de limita de proprietate.

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – zonă de servicii și comerț, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 15,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare dar și a HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad. Se vor amenaja zone verzi compacte cu masive plantate, cu plantații cu rol de protecție în incinta amplasamentului propus spre reglementare, împreună cu amenajări peisagere cu un design urban.

Conform soluției de mobilare și a planșei *03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE* se propune amenajarea a unei suprafețe de spații verzi măsurând 6.363,30 mp in incinta, respectiv 15,00%.

Parcaje:

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru construcțiile cu funcțiuni comerciale și servicii, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp construiți pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp construiți pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp construiți pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp construiți pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp

- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5 -10 locuri la masă. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- Se vor asigura locuri de parcare pentru angajați, vizitatori și pentru aprovizionare, proporțional cu dimensiunile și capacitatea construcțiilor ce se vor realiza, distribuite pentru fiecare construcție în parte.

Pentru construcții administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru construcțiile cu funcțiunea de hotel maxim 3 stele, vor fi prevăzute un număr de locuri de parcare, adică 30% x numărul de camere.

Pentru construcțiile cu funcțiunea de motel, vor fi prevăzute un număr de locuri de parcare, adică 100% x numărul de camere.

Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare. Se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu mobilitate redusă, minim 2 locuri de parcare. Conform propunerii de mobilitate, în incinta propusă pentru reglementare se vor asigura următoarele locuri de parcare:

-Parcarea securizată

- 50 locuri de parcare pentru autocamioane,

Spațiile de cazare

- 6 locuri de parcare pentru autoturisme,

Stația de distribuție carburanți

- 14 locuri de parcare pentru autoturisme,

Restaurant

- 18 locuri de parcare pentru autoturisme.

Pe lângă aceste parcări se vor asigura 6 locuri pentru încărcare electrică rapidă pentru autoturisme, respectiv 4 locuri de parcare pentru autocamioane. Numărul rezultat de locuri de parcare pentru autocamioane vor fi 54, iar pentru autoturisme vor fi 44.

Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Deservirea rutieră la incinta propusă spre reglementare va fi asigurată în relație de dreapta, din breteaua autostrăzii A1, la km 539+720.

Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime în zona vestică a parcelei.

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.

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.

Se va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

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 cu funcțiunea zonă de servicii și comerț, 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 23.05.2023 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. 521 din 30.03.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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