

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:

„CONSTRUIRE STAȚIE DE BETOANE, PLATFORMĂ DEPOZITARE, SEDIU BIROURI,
ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE,
ACCESE, LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE INCINTĂ, RACORDURI LA UTILITĂȚI”,

Extravilan Municipiul Arad, Județul Arad,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 362222 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: VLAD GRIGORE și VLAD IOANA

Proiectant general: S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 56661/27.06.2024

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 51977/10.06.2024, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 56660/27.06.2024 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 27/27.07.2024,

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

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

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

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 STAȚIE DE BETOANE, PLATFORMĂ DEPOZITARE, SEDIU BIROURI, ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE, ACCESE, LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE INCINTĂ, RACORDURI LA UTILITĂȚI”, Extravilan Municipiul Arad, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362222 – Arad, măsurând o suprafață totală de 16.613,00 mp., conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.10.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.1.Memoriu de prezentare
- 1.2.Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.3.Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în P.U.G. în lucru
- 2.2. Încadrarea în zonă
- 2.3. Studiu de cvartal
- 2.4. Situația existentă
- 2.5. Ilustrare urbanistică/Posibilități de mobilare
- 2.6. Posibilități lucrări rutiere
- 2.7. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.8. Posibilități echipare edilitară
- 2.9. Traseu cablu LES medie tensiune (20Kv) – alimentare cu e.e. propusă
- 2.10. Ilustrare urbanistică

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

- 2.1. Proprietari/dezvoltatori: VLAD GRIGORE și VLAD IOANA;
- 2.2. Proiectant general: S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 23/2022;
- 2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 362222 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarilor VLAD GRIGORE și VLAD IOANA, măsoară o suprafață totală de 16.613,00 mp;
- 2.4. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor etc.;
- 2.5. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv

racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. 1.5.1 Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie 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 de producție și depozitare 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, 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 nr. 51977/10.06.2024, conform *anexei 3*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii VLAD GRIGORE și VLAD IOANA, și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

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

„CONSTRUIRE STAȚIE DE BETOANE, PLATFORMĂ DEPOZITARE, SEDIU BIROURI,
ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE,
ACCESE, LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE INCINTĂ, RACORDURI LA UTILITĂȚI”,

Extravilan Municipiul Arad, Județul Arad,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 362222 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: VLAD GRIGORE și VLAD IOANA

Proiectant general: S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: VLAD GRIGORE și VLAD IOANA
- Proiectant general: S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 23/2022

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 47589 din 27.05.2024, de către VLAD GRIGORE și VLAD IOANA;

- raportul de specialitate nr. 56660/A5/27.06.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 51977 /A5/10.06.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 27/27.06.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1747 din 03.10.2022, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 362222 – Arad și constituie proprietatea privată a proprietarilor VLAD GRIGORE și VLAD IOANA, măsoară o suprafață totală de 16.613,00 mp.

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

„CONSTRUIRE STAȚIE DE BETOANE, PLATFORMĂ DEPOZITARE, SEDIU BIROURI,
ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE, ACCESE,
LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE INCINTĂ, RACORDURI LA UTILITĂȚI”, Extravilan
Municipiul Arad, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362222 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „CONSTRUIRE STAȚIE DE BETOANE, PLATFORMĂ DEPOZITARE, SEDIU BIROURI, ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE, ACCESE, LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE INCINTĂ, RACORDURI LA UTILITĂȚI”, Extravilan Municipiul Arad, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362222 – Arad, măsurând o suprafață totală de 16.613,00 mp, se propune reglementarea unei zone de producție și depozitare P+2E.

Principali indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 60,00%;
- C.U.T. maxim: 1,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E, cu înălțimea maximă de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,24 m (107,24 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 16587/14.09.2023.

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.) - „CONSTRUIRE STAȚIE DE BETOANE, PLATFORMĂ DEPOZITARE, SEDIU BIROURI, ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE, ACCESE, LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE INCINTĂ, RACORDURI LA UTILITĂȚI”, Extravilan Municipiul Arad, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362222 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibarț
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

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

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 56660/A5/27.06.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„CONSTRUIRE STAȚIE DE BETOANE, PLATFORMĂ DEPOZITARE, SEDIU BIROURI,
ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE,
ACCESE, LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE INCINTĂ, RACORDURI LA UTILITĂȚI”,

Extravilan Municipiul Arad, Județul Arad,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 362222 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: VLAD GRIGORE și VLAD IOANA

Proiectant general: S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: VLAD GRIGORE și VLAD IOANA
- Proiectant general: S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 23/2022

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în partea de nord a U.A.T. Municipiul Arad, în extravilan, conform extrasului de C.F. nr. 362222 – Arad, cu accesul din DJ 709C-Strada Câmpurilor-DC 1302.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 362222 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarilor VLAD GRIGORE și VLAD IOANA, măsoară o suprafață totală de 16.613,00 mp și are categoria de folosință arabil în extravilan.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „CONSTRUIRE STAȚIE DE BETOANE, PLATFORMĂ DEPOZITARE, SEDIU BIROURI, ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE, ACCESE, LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE INCINTĂ, RACORDURI LA UTILITĂȚI”, Extravilan Municipiul Arad, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362222 – Arad, măsurând o suprafață totală de 16.613,00 mp, se propune reglementarea unei zone de producție și depozitare cu un regim maxim de înălțime de P+2E.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 338473 – Arad;
- la vest – DC 1302, respectiv teren domeniul privat al Municipiului Arad identificat prin C.F. nr. 365949 - Arad;
- la est – teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 362223 – Arad, canal HCN 16378;
- la sud – terenuri proprietăți private identificate prin C.F. nr. 338487 – Arad, respectiv C.F. nr. 365955 – Arad.

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 producție și depozitare P+2E.

Zonificarea și unitățile și subunitățile funcționale:

ISID – Zonă unități de producție și depozitare, parcaje și dotări aferente – cu regim de înălțime max. P+2E și funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative

Subunități funcționale:

- **ISID** – zonă cu funcțiunea de producție și depozitare, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică;
- **SP** – Spații verzi și plantate;
- **Cci** – Căi de comunicație carosabilă de incintă, circulații auto, platforme parcuri ;

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 60, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E, cu înălțimea maximă de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,24 m (107,24 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 16587/14.09.2023.

Retrageri ale maximumului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita de proprietate de la stradă, înspre limita vestică, se va realiza o retragere de minimum 10,00 m față de axul DC 1302;
- Față de limita de proprietate posterioară, înspre limita estică, se va respecta o retragere de minimum 2,00 m față de limita de proprietate, însă, în cazul clădirilor, nu mai puțin din jumătate din înălțimea la cornișă și/sau coamă a construcției celei mai înalte pentru a evita umbrirea proprietăților învecinate;
- Față de limitele laterale, înspre limita nordică și sudică, se va respecta o retragere de minimum 2,00 m față de limita de proprietate, însă, în cazul clădirilor, nu mai puțin din jumătate din înălțimea la cornișă și/sau coamă a construcției celei mai înalte pentru a evita umbrirea proprietăților învecinate.

Spații verzi:

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

Suprafata minima de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 20% din suprafata totală a terenului.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre 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.

În incinta imobilului sunt propuse minim 12 parcări pentru autoturisme, respectiv 5 parcări pentru autocamioane.

Circulații și accese:

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul pe teren se va face din DC 1302.

Având în vedere necesitatea asigurării accesului la drumul înscris în C.F. nr. 333518 – Arad, a terenului înscris în C.F. nr. 362222 – Arad, care face obiectul prezentului PUZ, s-au promovat și aprobat:

-HCLM Arad nr. 89/14.02.2024 privind aprobarea primei înscrieri în cartea funciară și atestarea apartenenței la proprietatea privată a Municipiului Arad a unui imobil situat în extravilanul Municipiului Arad identificat în parcela De 1302/1. Terenul este înscris în C.F. nr. 365949 – Arad;

-HCLM Arad nr. 90/14.02.2024 privind aprobarea primei înscrieri în cartea funciară și atestarea apartenenței la proprietatea privată a Municipiului Arad a unui imobil situat în extravilanul Municipiului Arad identificat în parcela A 1351/2/1. Terenul este înscris în C.F. nr. 365955 – Arad;

Conform adresei Municipiului Arad, Direcția Secretar General, Serviciul Cadastru Extravilan, Fond Funciar nr. ad. 21739/01.04.2024, se exprimă acordul de principiu pentru asigurarea accesului la drumul public.

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

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

Parcelarea:

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

Terenul destinat realizării investiției este format în prezent dintr-o singură parcelă, aflată în proprietatea inițiatorilor. La această fază nu se dorește parcelarea incintei studiate, dar aceasta se va putea dezmembra astfel încât fiecare corp/tronson împreună cu dotările aferente și cu cotele comune, să poată intra în proprietatea diverșilor operatori, cu respectarea condițiilor de servitute și parcelare, conform RGU aprobat prin HG 525/1996.

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

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

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

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

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

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

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1747 din 03.10.2022, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	17492107/24.05.2023	03.10.2024
2	Compania de Apă Arad S.A.	7239/07.04.2023	-
3	Delgaz Grid S.A.	214585738/01.04.2024 214183095/07.04.2023	31.03.2025
4	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	9467/09.06.2023	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322558/24.04.2023	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322561/24.04.2023	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161259/05.06.2024 134206/17.05.2023	05.06.2025
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 1301/2023	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	16587/14.09.2023	14.09.2024
10	C.J. Arad – D.T.I. – S.A.D.P. – C.E.E.A.	16920/19.07.2023	-
11	Municipiul Arad – Direcția Secretar General Serviciul Cadastru Extravilan, Fond Funciar	21739/01.04.2024	-
12	Municipiul Arad – Comisia de eliberare autorizației de acces la drumul public	59978/Z1/09.08.2023	-
13	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	384/29.08.2023	-
14	C.J. Arad – Arhitect Șef	09/20.05.2024	03.10.2024
15	D.S.P. Jud. Arad	177/15.05.2023	-
16	M.A.I. – Direcția Generală Logistică	568142/11.05.2023	-
17	M.Ap.N. – Statul Major al Apărării	DT/3758/19.04.2023	-
18	S.R.I.	288885/18.04.2024 276138/19.04.2023	18.04.2025
19	TRANSGAZ S.A.	45056/1281/20.06.2023	20.06.2024
20	TRANSELECTRICA S.A.	6203/12.04.2023	-
21	A.N.I.F.	105/26.04.2024 75/08.05.2023	26.04.2025
22	S.T.S.	17884/10.05.2023	03.10.2024
23	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	101/U/21.04.2023	-
24	A.N. Apele Române – A.B.A. Mureș – S.G.A. Arad	28/19.05.2023	19.05.2025
25	Procură specială/ Încheiere de autentificare	3104/11.10.2022	-
26	Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimie Arad	730/11.07.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 04.06.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. / .2024

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbateră și decizie în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

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

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de VLAD GRIGORE, cu adresa în jud. Arad, loc. Nădlac, str. Vasile Lucaciu, nr. 1, înregistrată cu nr. 47589 din 27.05.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 27 din 27.06.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE STAȚIE DE BETOANE, PLATFORMĂ DEPOZITARE, SEDIU BIROURI,
ELEMENTE PUBLICITARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE,
ACCESE, LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE INCINTĂ, RACORDURI LA UTILITĂȚI”,
Extravilan Municipiul Arad, Județul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 362222 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: VLAD GRIGORE și VLAD IOANA
Proiectant general: S.C. L’ARCHITECTURE D’AUJOURD’HUI S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: VLAD GRIGORE și VLAD IOANA

Proiectant: S.C. L’ARCHITECTURE D’AUJOURD’HUI S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. L’ARCHITECTURE D’AUJOURD’HUI S.R.L.,
specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 23/2022

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 338473 – Arad;
- la vest – DC 1302, respectiv teren domeniul privat al Municipiului Arad identificat prin C.F. nr. 365949 - Arad;
- la est – teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 362223 – Arad, canal HCN 16378;
- la sud – terenuri proprietăți private identificate prin C.F. nr. 338487 – Arad, respectiv C.F. nr. 365955 – Arad.

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

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 producție și depozitare P+2E,

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 producție și depozitare P+2E.

Zonificarea și unitățile și subunitățile funcționale:
ISID – Zonă unități de producție și depozitare, parcaje și dotări aferente – cu regim de înălțime max. P+2E și funcțiuni complementare admise – funcțiuni administrative

Subunități funcționale:

- **ISID** – zonă cu funcțiunea de producție și depozitare, sedii societăți private, comerț, administrație și logistică;
- **SP** – Spații verzi și plantate;
- **Cci** – Căi de comunicație carosabilă de incintă, circulații auto, platforme parcări ;

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 60, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E, cu înălțimea maximă de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,24 m (107,24 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 16587/14.09.2023.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

-Față de limita de proprietate de la stradă, înspre limita vestică, se va realiza o retragere de minimum 10,00 m față de axul DC 1302;

-Față de limita de proprietate posterioară, înspre limita estică, se va respecta o retragere de minimum 2,00 m față de limita de proprietate, însă, în cazul clădirilor, nu mai puțin din jumătate din înălțimea la cornișă și/sau coamă a construcției celei mai înalte pentru a evita umbrirea proprietăților învecinate;

-Față de limitele laterale, înspre limita nordică și sudică, se va respecta o retragere de minimum 2,00 m față de limita de proprietate, însă, în cazul clădirilor, nu mai puțin din jumătate din înălțimea la cornișă și/sau coamă a construcției celei mai înalte pentru a evita umbrirea proprietăților învecinate.

Spații verzi:

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

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 20% din suprafața totală a terenului.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre 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.

În incinta imobilului sunt propuse minim 12 parcări pentru autoturisme, respectiv 5 parcări pentru autocamioane.

Circulații și accese:

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul pe teren se va face din DC 1302.

Având în vedere necesitatea asigurării accesului la drumul înscris în C.F. nr. 333518 – Arad, a terenului înscris în C.F. nr. 362222 – Arad, care face obiectul prezentului PUZ, s-au promovat și aprobat:

-HCLM Arad nr. 89/14.02.2024 privind aprobarea primei înscrieri în cartea funciară și atestarea apartenenței la proprietatea privată a Municipiului Arad a unui imobil situat în extravilanul Municipiului Arad identificat în parcela De 1302/1. Terenul este înscris în C.F. nr. 365949 – Arad;

-HCLM Arad nr. 90/14.02.2024 privind aprobarea primei înscrieri în cartea funciară și atestarea apartenenței la proprietatea privată a Municipiului Arad a unui imobil situat în extravilanul Municipiului Arad identificat în parcela A 1351/2/1. Terenul este înscris în C.F. nr. 365955 – Arad;

Conform adresei Municipiului Arad, Direcția Secretar General, Serviciul Cadastru Extravilan, Fond Funciar nr. ad. 21739/01.04.2024, se exprimă acordul de principiu pentru asigurarea accesului la drumul public.

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

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

Parcelarea:

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

Terenul destinat realizării investiției este format în prezent dintr-o singură parcelă, aflată în proprietatea inițiatorilor. La această fază nu se dorește parcelarea incintei studiate, dar aceasta se va putea dezmembra astfel încât fiecare corp/tronson împreună cu dotările aferente și cu cotele comune, să poată intra în proprietatea diverșilor operatori, cu respectarea condițiilor de servitute și parcelare, conform RGU aprobat prin HG 525/1996.

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

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

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

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

utilități nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

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

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 04.06.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (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. 1747 din 03.10.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 47628/A5/10.06.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Construire stație de betoane, platformă depozitare, sediu birouri, elemente publicitare, sistematizare verticală, împrejmuire, acces, lucrări tehnico-edilitare incintă, racorduri la utilități

- Proprietari/dezvoltatori: **Vlad Grigore**
 - Amplasament - extravilan municipiul Arad, CF 362222 Arad
 - Proiectant general – SC L`ARHITECTURE D`AUJOURD`HUI SRL SRL, proiect nr.23/2022
- Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

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. 99191/23.12.2022, 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 **30.01.2023**;
 - anunțul de intenție a fost afișat în data de **30.01.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;
 - publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **30.01.2023-08.02.2023** 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.42491/17.05.2023 și completările depuse cu nr.52020/22.06.202, 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 13.06.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 13.06.2023 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 13.06.2023-27.06.2023 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate identificate cu extras CF 362223, CF 338487, CF 338011, SC RAN & RAD GROUP SRL, 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 Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		