

Proiect
Nr. 619/17.11.2023
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2023
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă cu funcțiuni mixte: logistică, depozitare, industrie nepoluantă, servicii și comerț”
Municipiul Arad, zona de Nord, FN
pe parcela identificată prin C.F. nr. 348678-Arad, beneficiar S.C. Arbotrans Construct S.R.L.,
proiectant general S.C. Pro Arhitectura S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 94014/17.11.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 93622/17.11.2023, 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. 94012/17.11.2023, 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. 43/17.11.2023

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,

Potrivit art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Fiind 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, Regulamentul Local de Urbanism și Planul de acțiune aferente obiectivului de investiție *Zonă cu funcțiuni mixte: logistică, depozitare, industrie nepoluantă, servicii și comerț, Municipiul Arad, zona de Nord, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 348678-Arad*, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul Arhitectului-Șef și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiar: S.C. Arbotrans Construct S.R.L.;

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. Pro Arhitectura S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Gheorghe N. Seculici, proiect nr. 547/2022;

1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 348678 - Arad, are categoria de folosință pășune în intravilan și constituie proprietatea privată a S.C. Arbotrans Construct S.R.L. măsurând o suprafață totală de de 10.009 mp.

Art. 2 Se aprobă documentația de urbanism, întocmită conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – GM-010-2000, cu respectarea condițiilor din regulamentul local de urbanism aferent și a pieselor desenate, care fac parte din anexele acestei hotărâri.

2.1. 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.

2.2. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, 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 autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unei autorizații 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.

2.3. 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.

2.4. Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului 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

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

Art. 4 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. Arbotrans Construct S.R.L., se publică și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 5 Prin grija Arhitectului-Șef, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, documentația de urbanism se înaintează Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportulul INSPIRE și se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Lucrărilor Publice și Administrației, pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Dact. RS/IB

SECRETAR GENERAL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 94014/A5/17.11.2023

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:
„Zonă cu funcțiuni mixte: logistică, depozitare, industrie nepoluantă, servicii și comerț”
Municipiul Arad, zona de Nord, FN
pe parcela identificată prin C.F. nr. 348678-Arad

Beneficiar: S.C. ARBOTRANS CONSTRUCT S.R.L.;

Elaborator: proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură
RUR, arhitect-urbanist Gheorghe N. SECULICI, pr.nr. 547/2022;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. nr. 81946 din 09.10.2023 de către S.C. ARBOTRANS CONSTRUCT S.R.L.;

- raportul de specialitate nr. 94012/17.11.2023 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. 93622/17.11.2023, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 43/17.11.2023 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2145 din 16.12.2022 se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 348678 - Arad, are categoria de folosință pășune și constituie proprietatea privată a S.C. ARBOTRANS CONSTRUCT S.R.L. măsurând o suprafață totală de de 10.009mp.

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

- realizarea documentației de urbanism și amenajarea teritoriului „Zonă cu funcțiuni mixte: logistică, depozitare, industrie nepoluantă, servicii și comerț” pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 348678- Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 348678- Arad, în vederea edificării unor subzone funcționale mixte, industrie nepoluantă și servicii/comerț împreună cu funcțiuni complementare

Principalii indici urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim admis: 50,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,50.

Regimul maxim de înălțime:

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E cu înălțimea maximă a obiectivului de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 122,85 m (107,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a construcției). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 19748/25.09.2023.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă cu funcțiuni mixte: logistică, depozitare, industrie nepoluantă, servicii și comerț”, Municipiul Arad zona de Nord, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 348678– Arad îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă cu funcţiuni mixte: logistică, depozitare, industrie nepoluantă, servicii şi comerţ”
Municipiul Arad, zona de Nord, FN
pe parcela identificată prin C.F. nr. 348678-Arad

- beneficiari: S.C. ARBOTRANS CONSTRUCT S.R.L.;
- elaborator: proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Gheorghe N. SECULICI, pr.nr. 547/2022;

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în partea de Nord a intravilanului Municipiului Arad.

Situaţia juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 348678 - Arad, are categoria de folosinţă păşune şi constituie proprietatea privată a S.C. ARBOTRANS CONSTRUCT S.R.L. măsurând o suprafaţă totală de de 10.009 mp.

Situaţia existentă

Prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 348678 - Arad, în vederea edificării unei subzone funcţionale mixte, industrie nepoluantă şi servicii/comerţ împreună cu funcţiuni complementare.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- la nord:** teren proprietate privată, identificat în extrasul CF nr. 348677;
- la vest:** terenuri proprietăţi publice, str. Socrate, identificate în extrasul CF nr. 347799 şi 347488;
- la est:** terenuri proprietăţi private, identificate în extrasele CF nr. 348683 şi 348682;
- la sud:** teren proprietate privată, identificat în extrasul CF nr. 348679;

Funcţiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de edificare a unei subzone funcţionale mixte, industrie nepoluantă şi servicii/comerţ cu regim de înălţime maxim P+2E.

Scopul documentaţiei de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 10 din 24.03.2023, de definire a suprafeţelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 502/2018. De asemenea prin documentaţie se stabilesc şi detalierea modului de construire, a înălţimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor faţă de aliniament, distanţe faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelelor, rezolvarea spaţiilor pentru parcare, a utilităţilor

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: zonă cu funcțiuni mixte: industrie nepoluantă (depozitare, logistică), servicii și comerț;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - sedii administrative
 - construcții pentru circulația auto, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajare bretele de acces;
 - amenajări tehnico-edilitare;
 - construcții de agrement împreună cu zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;
 - construcții provizorii (chioșcuri, pergole, gradene etc.);
- **Utilizări interzise:**
 - Activități industriale, poluante, sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.
 - Funcțiuni de depozitare deșeurilor, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
- **Interdicții temporare:**
 - până la asigurarea echipării edilitare prin racord sau extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, suprafețele destinate clădirilor sunt supuse interdicției temporare de construire.
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

Zonificare funcțională:

- **ImDSc** – Industrie mică producție, depozitare, logistica, comerț și servicii
- **SP** – Spații verzi și plantate;
- **C** – Căi de comunicație;
- **P** – Parcaje.
- **SpEdC** - Spații verzi și plantate, Căi de comunicație, Construcții edilitare

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 50,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,50.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E cu înălțimea maximă a obiectivului de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 122,85 m (107,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a construcției). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 19748/25.09.2023.

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 ale construcțiilor din cadrul parcelei este stabilit în conformitate cu planșa 03-A- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE-*

ZONIFICARE împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Conform planșei anexă – „U03 Reglementări urbanistice- Zonificare funcțională”.

• **Amplasare față de frontul stradal:**

- La Vest – Retragerea minimă a limitei maximului edificabil al construcțiilor propus față de aliniament este minim 17m.

• **Amplasare față de limitele laterale:**

- La Nord – Retragerea minimă a limitei maximului edificabil al construcțiilor propus este de 2.00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă.

- La Sud – Retragerea minimă a limitei maximului edificabil al construcțiilor propus este de 7.50m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă

• **Amplasare față de limita posterioară:**

- La Est – Retragerea minimă a limitei maximului edificabil al construcțiilor propus este de 2.00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă.

Parcelarea:

Conform planșei anexă – „U03 Reglementări urbanistice- Zonificare funcțională” terenul nu se va parcela.

Spații verzi:

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

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii – minim 20% din suprafața terenului pentru construcții industriale și 15% pentru servicii și comerț avându-se în vedere prevederile 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*, pentru fiecare funcțiune în parte. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – zona mixtă servicii- comerț și industrie nepoluantă se va avea în vedere amenajarea de spații verzi 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*.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă iar amenajarea subzonei de parcare va respecta soluția de reglementare prezentată în planșa U03-REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ dar și părții scrise a documentației aferente.

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.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura din zona vestică din terenul identificat în CF nr. 347488 .

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 normativile 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.

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 ansamblului 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.

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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 2145 din 16.12.2022, 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 | Termen valab. avize |
|----------|---|-------------------|---------------------|
| 1. | Agencia pentru Protecția Mediului Arad | 15363/27.09.2023 | - |
| 2. | Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I. | 322560/25.04.2023 | - |
| 3. | Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C. | 322559/25.04.2023 | - |

| | | | |
|-----|---|------------------------------|------------|
| 4. | Compania de Apă Arad S.A. | 7003/07.04.2023 | - |
| 5. | O.C.P.I. Arad | PV 3071/2023 | - |
| 6. | Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public | 62212/Z1/09.08.2023 | - |
| 7. | E-Distribuție Banat S.A. | 17423782/31.05.2023 | 16.12.2024 |
| 8. | Delgaz Grid S.A. | 214183061/07.04.2023 | 07.04.2024 |
| 9. | MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier | 134.332/04.08.2023 | 04.08.2024 |
| 10. | Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare | 74/08.05.2023 | 08.05.2024 |
| 11. | Orange România S.A. | 0003310/6033/5868/15.05.2023 | |
| 12. | Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad | 204/24.04.2023 | - |
| 13. | Autoritate Aeronautică Civilă Română | 19748/25.09.2023 | 25.09.2024 |
| 14. | Transgaz | 31149/27.04.2023 | 27.04.2024 |
| 15. | Administrația Națională Apele Române A.B.A. Mureș Sistemul de gospodărire a Apelor Arad | 4007/OM/06.09.2023 | 06.09.2025 |

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 19.10.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr.
Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbatere și decizie în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

| | Funcția | Nume prenume | Semnatura | Data |
|-----------|--------------|----------------------------|-----------|------------|
| Verificat | Șef serviciu | arh. Ioana Floris Bărbăței | | |
| Elaborat | Consilier | urb. Răzvan-Andrei Săvan | | 16.11.2023 |

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ARBOTRANS CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în sat Sâmbăteni, comuna Păuliş, nr. 591 județul Arad, înregistrată cu nr. 81946 din 09.10.2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr.43 din 17.11.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă cu funcțiuni mixte: logistică, depozitare, industrie nepoluantă, servicii și comerț”
Municipiul Arad, zona de Nord, FN
pe parcela identificată prin C.F. nr. 348678-Arad

Initiatori: S.C. ARBOTRANS CONSTRUCT S.R.L.;

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, arhitect-urbanist Gheorghe N. SECULICI, pr.nr. 547/2022;

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord:** teren proprietate privată, identificat în extrasul CF nr. 348677;
- la vest:** terenuri proprietăți publice, str. Socrate, identificate în extrasul CF nr. 347799 și 347488;
- la est:** terenuri proprietăți private, identificate în extrasele CF nr. 348683 și 348682;
- la sud:** teren proprietate privată, identificat în extrasul CF nr. 348679;

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

- Zona este în vecinătatea UTR 71 dar nu a fost cuprinsă în P.U.G. Municipiul Arad, drumul de centură fiind (atunci) limita nordică prevăzută.
- funcțiuni existente: conform Plan Urbanistic Zonal aprobat cu H.C.L.M. 58 din 29.03.2005 „Zona Industrială Nord Municipiul Arad – extindere”

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

- **Funcțiunea principală:**
 - funcțiunea dominantă: zonă cu funcțiuni mixte: industrie nepoluantă (depozitare, logistică), servicii și comerț;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - sedii administrative
 - construcții pentru circulația auto, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajare bretele de acces;
 - amenajări tehnico-edilitare;
 - construcții de agrement împreună cu zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;
 - construcții provizorii (chioșcuri, pergole, gradene etc.);

- **Utilizări interzise:**

- Activități industriale, poluante, sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.
- Funcțiuni de depozitare deșeurilor, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

- **Interdicții temporare:**

- până la asigurarea echipării edilitare prin racord sau extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, suprafețele destinate clădirilor sunt supuse interdicției temporare de construire.
- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

Zonificare funcțională:

- **ImDSc** – Industrie mică producție, depozitare, logistica, comerț și servicii
- **SP** – Spații verzi și plantate;
- **C** – Căi de comunicație;
- **P** – Parcaje.
- **SpEdC** - Spații verzi și plantate, Căi de comunicație, Constructii edilitare

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 50,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,50.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E cu înălțimea maximă a obiectivului de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 122,85 m (107,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 15,00 m înălțimea maximă a construcției). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 19748/25.09.2023.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Conform planșei anexă – „U03 Reglementări urbanistice- Zonificare funcțională”.

- **Amplasare față de frontul stradal:**

- La Vest – Retragerea minimă a limitei maximului edificabil al construcțiilor propus față de aliniament este minim 17m.

- **Amplasare față de limitele laterale:**

- La Nord – Retragerea minimă a limitei maximului edificabil al construcțiilor propus este de 2.00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă.

- La Sud – Retragerea minimă a limitei maximului edificabil al construcțiilor propus este de 7.50 m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă

- **Amplasare față de limita posterioară:**

- La Est – Retragerea minimă a limitei maximului edificabil al construcțiilor propus este de 2.00m, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea la cornișă.

Parcelarea:

Conform planșei anexă – „U03 Reglementări urbanistice- Zonificare funcțională” terenul nu se va parcela.

Spații verzi:

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

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii – minim 20% din suprafața terenului pentru construcții industriale și 15% pentru servicii și comerț avându-se în vedere prevederile 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*, pentru fiecare funcțiune în parte. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – zona mixtă servicii- comerț și industrie nepoluantă se va avea în vedere amenajarea de spații verzi 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*.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă iar amenajarea subzonei de parcare va respecta soluția de reglementare prezentată în planșa U03-*REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ* dar și părții scrise a documentației aferente.

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.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura din zona vestică din terenul identificat în CF nr. 347488 .

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.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

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

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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.10.2023 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 (1[^]3), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 2145 din 16.12.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,
urb. Răzvan-Andrei Săvan

PMA-A5-14

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 – Zonă funcțiuni mixte, logistică, depozitare, industrie nepoluantă, servicii și comerț

Inițiatorii documentației: **SC ARBOTRANS CONSTRUCT SRL**

Amplasament - intravilan municipiul Arad, CF 348678 Arad

Proiectant - **SC PRO ARHITECTURA SRL**, arh. RUR Gh.Seculici, proiect nr.547/2022

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

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

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

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

- prin adresa nr. 8558/03.02.2023 înregistrată la Primăria Municipiului Arad, 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 de 10.03.2023;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 10.03.2023 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 20.03.2023 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 PUZ și RLU aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 30326/06.04.2023, 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 20.04.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 20.04.2023 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 Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 04.05.2023 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 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 CF 348677, SC ARBOTRANS EDILITARE SRL, SC HAVITAS SRL, SC ATAID SRL, SC LKW DAFROM SERVICE SRL, DIRECTIA 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 |
|-----------|--------------|---------------------|-----------|------------|
| Verificat | Șef serviciu | arh. Ioana Bărbăței | | 16.11.2023 |
| Elaborat | Consilier | Angelica Giura | | 16.11.2023 |