

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE,
INDIVIDUALE, ZONĂ SERVICII, COMERȚ”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Lungă, F.N.,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 352206 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. LCV HOLDEST S.R.L.,
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 98106 / 25.11.2024,

Având în vedere referatul de aprobare nr. 60516/10.07.2024 privind demararea procedurii de transparență decizională,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 47582 / 27.05.2024, 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 nr. 60515 / A5 / 10.07.2024 privind demararea procedurii de transparență decizională al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 98104 / 25.11.2024 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. 54 / 25.11.2024,

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 Ministerul 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 ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE, INDIVIDUALE, ZONĂ SERVICII, COMERȚ”, Municipiul Arad, intravilan, Strada Lungă, F.N., pe parcela identificată prin C.F. nr. 352206 – Arad, măsurând o suprafață totală de 52.862,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3.) și 2 (cu anexele 2.1.- 2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

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

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrare în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice - zonificare
- 2.4. Reglementări edilitare
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Ilustrare urbanistică
- 2.7. Studiu cvartal

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

- 2.1. Proprietar/dezvoltator: S.C. LCV HOLDEST S.R.L.;
- 2.2. Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 291/2023;
- 2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 352206 - Arad constituie proprietatea privată a proprietarului S.C. LCV HOLDEST S.R.L., măsoară o suprafață totală de 52.862,00 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. 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 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;

2.7. Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale, servicii/comeț 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;

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 rezidențiale, servicii/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.

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 47582 din 27.05.2024, 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 beneficiarul S.C. LCV HOLDEST S.R.L., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Șef – 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 98106/ 25.11.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE,
INDIVIDUALE, ZONĂ SERVICII, COMERȚ”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Lungă, F.N.,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 352206 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. LCV HOLDEST S.R.L.,
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. LCV HOLDEST S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 291/2023.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 42527 din 10.05.2024, de către S.C. LCV HOLDEST S.R.L., cât și a completărilor solicitate depuse la Primăria Municipiului Arad cu adresa nr. 96697/19.11.2024

- raportul nr. 60515 / A5 / 10.07.2024 privind demararea procedurii de transparență decizională al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;

- referatul de aprobare nr. 60516 / 10.07.2024 privind demararea procedurii de transparență decizională;

- raportul de specialitate nr. 98104/A5/25.11.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 47582 /A5/ 27.05.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 54 / 25.11.2024 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1476 din 24.08.2022, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 352206 – Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului S.C. LCV HOLDEST S.R.L., măsoară o suprafață totală de 52.862,00 mp.

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

„CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE, INDIVIDUALE, ZONĂ SERVICII, COMERȚ”, Municipiul Arad, intravilan, Strada Lungă, F.N., pe parcela identificată prin C.F. nr. 352206 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE, INDIVIDUALE, ZONĂ SERVICII, COMERȚ”, Municipiul Arad, intravilan, Strada Lungă, F.N., pe parcela identificată prin C.F. nr. 352206 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, servicii/comerț măsurând o suprafață totală de 52.862,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

-Zona rezidențială:

- P.O.T. maxim: 40, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

-Zona servicii/comerț:

- P.O.T. maxim: 40, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

-Zona rezidențială:

- Regim de înălțime: maxim S+P+1;
- Hmax coamă: 12,00 m;
- Hmax cornișă/atic: 9,00 m;
- Pentru anexe gospodărești: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m.

-Zona servicii/comerț:

- Regim de înălțime: maxim S+P+1;
- Hmax coamă: 12,00 m;
- Hmax cornișă/atic: 9,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 33090/29.01.2024, care prevede:

-înălțimea maximă a zonelor edificabile de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,00 m (108,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).

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 ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE, INDIVIDUALE, ZONĂ SERVICII, COMERȚ”, Municipiul Arad, intravilan, Strada Lungă, F.N., pe parcela identificată prin C.F. nr. 352206 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

PRIMAR
Calin Bibart

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 60516 / 10.07.2024

REFERAT DE APROBARE

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism

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

„CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE,

INDIVIDUALE, ZONĂ SERVICII, COMERȚ”,

Municipiul Arad, intravilan, Strada Lungă, F.N.,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 352206 – Arad

Proprietar/Dezvoltator: S.C. LCV HOLDEST S.R.L.,

Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. LCV HOLDEST S.R.L.;

- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea,
pr. nr. 291/2023

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 352206 – Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului S.C. LCV HOLDEST S.R.L., măsoară o suprafață totală de 52.862,00 mp.

Având în vedere că documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 1476 din 24 august 2022, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, se aprobă demararea procedurii de transparență decizională.

După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

p.PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 98204/A5/ 25.11.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE,
INDIVIDUALE, ZONĂ SERVICII, COMERȚ”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Lungă, F.N.,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 352206 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. LCV HOLDEST S.R.L.,
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. LCV HOLDEST S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 291/2023.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 352206 – Arad, Strada Lungă, F.N.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 352206 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului : S.C. LCV HOLDEST S.R.L., măsoară o suprafață totală de 52.862,00 mp.

Situația existentă

Parcela menționată mai sus, cu folosința actuală curți construcții, proprietate privată, intravilan, conform C.F. nr. 352206 – Arad, se găsește amplasată în UTR nr. 13-14, In13c: subzone unități industriale și depozitare (nepoluante), din PUG-ul Municipiului Arad – cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023;

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE, INDIVIDUALE, ZONĂ SERVICII, COMERȚ”, Municipiul Arad, intravilan, Strada Lungă, F.N., pe parcela identificată prin C.F. nr. 352206 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, servicii/comerț, măsurând o suprafață totală de 52.862,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

Nord - terenuri proprietate privată în intravilan, curți-construcții, cu destinație rezidențială, identificate în extrasele C.F. nr. 335176, 335170 - Arad;

Est - str. Lungă, identificată în extrasul C.F. nr. 355091 – Arad, dar și terenuri proprietăți private curți construcții, fund de lot;

Sud – teren proprietate publică strada Podului, identificată în extrasul C.F. nr. 355266 – Arad, strada Rozmarinului, proprietate publică, identificată prin extrasul C.F. nr. 355082 – Arad dar și terenuri proprietăți private curți construcții, fund de lot;

Vest - teren în extravilan în proprietate UAT Arad, categorie de folosință Căi ferate (C.F. nr.335018 - Arad), dar și terenuri proprietăți private curți construcții, fund de lot;

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 rezidențiale, servicii/comerț, măsurând o suprafață totală de 52.862,00 mp.

Zonă funcțională principală (dominantă):

- **L – zonă rezidențială** – locuințe individuale și/sau semicolective cu maxim 2 apartamente, cu regim redus de înălțime, de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime;

Subzone functionale complementare:

- **Is – zonă servicii/comerț**
- **Cc – zonă căi de comunicație terestră (străzi propuse S1, S2, S3 și S4)**
- **SV – zonă spații verzi amenajate (Parcelă de sine stătătoare)**

L – zona rezidențială:

- **Utilizări permise:**

-locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit, locuințe semicolective cu maxim 2 apartamente, cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte gradină, sere, piscine), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare.

- **Utilizări permise cu condiții:**

-amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor din R.L.U.

- **Utilizări interzise:**

- construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia; se interzice amplasarea construcțiilor subterane și/sau supraterane de orice fel în zona de siguranță a căii ferate industriale (C.F. nr. 335018 - Arad).

- **Interdicții temporare:**

- Nu este cazul.

Is – zona servicii/comerț:

- **Utilizări permise:**

-clădiri pentru servicii: comerț, alimentație publică, birouri, funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum magazin local în suprafață maximă de 200 mp, salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, grădiniță în sistem privat.

-funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, cabină poartă, spații verzi în proporție de min. 15% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje de incintă, dotări tehnico-edilitare, etc.;

- **Utilizări permise cu condiții:**

-amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății. conform prevederilor din R.L.U.

- **Utilizări interzise:**

-construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

- **Interdicții temporare:**

- Nu este cazul.

Cc – zona căi de comunicație terestră (străzi propuse S1, S2, S3 și S4)

- **Utilizări permise:**

-parte carosabilă, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spații verzi de aliniament, locuri de parcare publice, accese auto și pietonale pe proprietate, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sanatate a populației și siguranța la incendiu;

- **Utilizări permise cu condiții:**

-amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstructionat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri;

-pe spațiul verde de aliniament este admisă amenajarea accesului carosabil la parcelele cu destinație rezidențială, cu o lățime maximă de 3,50 m;

-pe parcelele pe care se vor realiza locuințe semicolective cu maxim 2 apartamente, se admite realizarea a 2 accese auto, câte un acces auto pentru fiecare apartament, fiecare cu lățime de maxim 3,50 m;

- **Utilizări interzise:**

-orice alte utilizări;

- **Interdicții temporare:**

- Nu este cazul.

SV – zona spații verzi amenajate (Parcela de sine statătoare – 1.400 mp):

- **Utilizări permise:**

-spații verzi compacte, inclusiv loc de joacă amenajat în suprafața de min. 1.400 mp.

- **Utilizări permise cu condiții:**

-se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi.

- **Utilizări interzise:**

- este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi compacte propuse prin documentație.

- **Interdicții temporare:**

- Nu este cazul.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

-Zona rezidențială:

- P.O.T. maxim: 40, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

-Zona servicii/comerț:

- P.O.T. maxim: 40, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

-Zona rezidențială:

- Regim de înălțime: maxim S+P+1;
- Hmax coamă: 12,00 m;
- Hmax cornișă/atic: 9,00 m;
- Pentru anexe gospodărești: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m.

-Zona servicii/comerț:

- Regim de înălțime: maxim S+P+1;
- Hmax coamă: 12,00 m;
- Hmax cornișă/atic: 9,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 33090/29.01.2024, care prevede:

-înălțimea maximă a zonelor edificabile de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,00 m (108,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

L – zona rezidențială

- retragerea **față de frontul stradal** – străzile propuse: S1, S2, S3 și S4: cladirile vor fi retrase minim 3,00 m de la frontul stradal. În cazul parcelelor de colț, retragerea clădirilor se va face cu minim 3,00 m pe ambele laturi de front stradal.

-se permite alinierea la frontul stradal a construcțiilor ce adăpostesc garajul/carport-ul, având un regim de înălțime obligatoriu Parter și o înălțime maximă la cornișă/atic de +3,00 m și la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat.

-retragerea **față de limita posterioară**: cladirile vor fi retrase minim 6,00 m față de limita de proprietate.

-în cazul parcelelor care se învecinează cu calea ferată industrială (C.F. nr. 335018 - Arad), retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei afectate se va face cu respectarea zonei de siguranță a căii ferate industriale (20,00 m din ax).

- retragerea **față de limitele laterale**:

- pentru **locuințe izolate** - conform prevederilor Codului Civil față de o latură însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.
- pentru **locuințe cuplate** - la min. 0 cm față de limita de proprietate comuna a celor două locuințe și la min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.
- pentru **locuințe înșiruite** - la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și la min. 2,00 m față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **înșiruire de maxim 5 locuințe**.

În cazul parcelelor care se învecinează cu calea ferată industrială (C.F. nr. 335018 - Arad), retragerea clădirilor față de limita laterală a parcelei afectate se va face cu respectarea zonei de siguranță a căii ferate industriale (20,00 m din ax).

Retragerea construcțiilor față de limita laterală comună cu limita posterioară a altor parcele va fi de minim 0,60 m.

Cazurile particulare vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 A – Reglementări urbanistice - Zonificare.

Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în partea posterioară a proprietății, în afara zonei de construibilitate, cu respectarea prevederilor Codului civil și cu condiția ca acestea să nu depășească **înălțimea la cornișă/atic de +3,00 m și înălțimea la coamă de +5,50 m** față de cota terenului sistematizat, iar regimul de înălțime să fie **max. Parter, cu excepția parcelelor dinspre calea ferată industrială (C.F. nr. 335018 - Arad) unde în zona de siguranță a căii ferate (20,00 m din axul căii ferate) nu se vor amplasa construcții.**

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Is – zona servicii/comert:

- retragerea **față de frontul stradal** – strada Lungă: clădirile se pot amplasa aliniat la frontul stradal, sau cu retragere de maxim 6 m. În cazul parcelelor de colț, retragerea clădirilor se va face cu minim 3,00 m pe latura cu strada S1 propusă.

- retragerea **față de limita posterioară**: clădirile vor fi retrase minim 6,00 m.

- retragerea **față de limitele laterale**:

- conform prevederilor Codului Civil și a prevederilor Normativului de siguranță la foc a construcțiilor - distanțele de siguranță la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99 și prevederile art. 2.2.3 din P118/99.

Retragerea construcțiilor față de limita laterală comună cu limita posterioară a altor parcele va fi de minim 0,60 m.

Cazurile particulare vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 A – Reglementări urbanistice - Zonificare.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

Spații verzi:

L – zona rezidențială: min. 35% din suprafața parcelei;

Is – zona servicii/comert: min. 15% din suprafața parcelei;

SV- zona spații verzi amenajate (Parcela de sine stătătoare): 1.400 mp (Se vor amenaja zone verzi compacte, cu destinație publică, în suprafață de minim 1.400 mp).

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

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5.

L – zona rezidențială:

Pentru zona rezidențială se vor asigura locuri de parcare în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil rezultat, astfel:

- pentru locuințe individuale – 2 locuri de parcare/unitate locativă;
- pentru locuințe semicolective cu maxim 2 apartamente – 1,5 locuri de parcare/unitate locativă.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, 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.

Is – zona servicii/comerț:

Pentru zona de servicii/comerț necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil rezultat și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, 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.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

În zona centrală a noii dezvoltări, pe latura nordică a zonei verzi compacte propuse, se vor realiza minim 6 locuri de parcare publice pentru vizitatori.

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 prin latura sud-vestică, din strada Lungă. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 7,00 metri.

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.

L – zona rezidențială:

Pentru fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe individuale se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal. Pe parcelele pe care se vor realiza locuințe semicolective cu maxim 2 apartamente, se admite realizarea a 2 accese auto, câte un acces auto pentru fiecare apartament, fiecare cu lățime de maxim 3,5 ml.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe se va realiza cu o lățime maximă de 1,5 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal. Accesul pietonal se poate amplasa alăturat sau separat față de accesul auto.

Is – zona servicii/comerț:

Pentru fiecare parcelă propusă cu destinația servicii/comerț se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal al străzii Lungă.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă propusă cu destinația servicii/comerț se va realiza din trotuarul străzii Lungă.

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.

L – zona rezidențială:

Pentru a fi construibilă, o parcelă cu destinația zonă de locuințe individuale/semicolective trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- pentru locuințe înșiruite, frontul stradal va fi de minim 8,00 ml;
- pentru locuințe cuplate sau izolate, inclusiv prima și ultima parcelă din rândul parcelelor cu locuințe înșiruite, frontul stradal va fi de minim 12,00 ml;
- frontul stradal al parcelelor de colț va fi de min. 14,00 ml;
- **suprafața minimă** a tuturor parcelelor cu funcțiunea rezidențială va fi de **340 mp**.
- adâncimea parcelei nu se va modifica, conform plansei 02 A – Reglementări urbanistice - Zonificare;

Propunerea de parcelare aferentă prezentei documentații a generat un număr de 81 parcele pentru locuințe unifamiliale/semicolective cu maxim 2 apartamente.

Is – zona servicii/comerț:

Pentru a fi construibilă, o parcelă cu destinația servicii/comerț trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- frontul stradal va fi de minim 17,00 ml;
- adâncimea parcelei nu se va modifica, conform plansei 02 A – Reglementări urbanistice - Zonificare;
- **suprafața minimă** a parcelelor cu funcțiunea servicii/comerț va fi de **390 mp**.

Sunt permise unificări ulterioare a cel mult 2 parcele cu destinație servicii/comerț, cu condiția respectării reglementărilor impuse prin prezenta documentație.

Cu respectarea condițiilor minime prezentate la aliniatul precedent se poate atinge un număr maxim de 4 parcele pentru servicii/comerț.

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

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

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

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

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

Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale, servicii/comerț predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială, servicii/comerț, 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 rezidențiale, servicii/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. 1476 din 24.08.2022, 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	17978694/04.08.2023	24.08.2024
2	Compania de Apă Arad S.A.	19103/28.09.2023	-
3	Delgaz Grid S.A.	214358128/29.08.2023	29.08.2024
4	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	16759/20.10.2023	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323152/12.09.2023	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323151/12.09.2023	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134382/02.09.2023	02.09.2024
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 2492/2023	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	33090/29.01.2024	29.01.2025
10	Orange Romania S.A./Condiții Tehnice	0006185/6466/6199/ 22.08.2023	17.08.2024
11	D.S.P. Județul Arad	462/23.08.2023	-
12	P.M. Arad – Direcția Patrimoniu	80455/M2/03.11.2023	-
13	CNCF – CFR S.A. – Divizia Tehnică	3/6/1/1/560/26.03.2024	-
14	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	51419/Z1/17.06.2024	-
15	S.C. LUKOIL ROMÂNIA S.R.L.	DG-1004-14.11.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 16.05.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 54/25.11.2024 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbateră și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		20.11.2024

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

RIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 60515 / A5 / 10.07.2024

RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE,
INDIVIDUALE, ZONĂ SERVICII, COMERȚ”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Lungă, F.N.,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 352206 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. LCV HOLDEST S.R.L.,
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. LCV HOLDEST S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea,
pr. nr. 291/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 352206 – Arad, Strada Lungă, F.N.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 352206 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului : S.C. LCV HOLDEST S.R.L., măsoară o suprafață totală de 52.862,00 mp.

Situația existentă

Parcela menționată mai sus, cu folosința actuală curți construcții, proprietate privată, intravilan, conform C.F. nr. 352206 – Arad, se găsește amplasată în UTR nr. 13-14, In13c: subzone unități industriale și depozitare (nepoluante), din PUG-ul Municipiului Arad – cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023;

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE, INDIVIDUALE, ZONĂ SERVICII, COMERȚ”, Municipiul Arad, intravilan, Strada Lungă, F.N., pe parcela identificată prin C.F. nr. 352206 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, servicii/comerț, măsurând o suprafață totală de 52.862,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

Nord - terenuri proprietate privată în intravilan, curți-construcții, cu destinație rezidențială, identificate în extrasele C.F. nr. 335176, 335170 - Arad;

Est - str. Lungă, identificată în extrasul C.F. nr. 355091 – Arad, dar și terenuri proprietăți private curți construcții, fund de lot;

Sud – teren proprietate publică strada Podului, identificată în extrasul C.F. nr. 355266 – Arad, strada Rozmarinului, proprietate publică, identificată prin extrasul C.F. nr. 355082 – Arad dar și terenuri proprietăți private curți construcții, fund de lot;

Vest - teren în extravilan în proprietate UAT Arad, categorie de folosință Căi ferate (C.F. nr.335018 - Arad), dar și terenuri proprietăți private curți construcții, fund de lot;

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 rezidențiale, servicii/comerț, măsurând o suprafață totală de 52.862,00 mp.

Zonă funcțională principală (dominantă):

- **L – zonă rezidențială** – locuințe individuale și/sau semicolective cu maxim 2 apartamente, cu regim redus de înaltime, de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime;

Subzone functionale complementare:

- **Is** – zonă servicii/comerț
- **Cc** – zonă căi de comunicație terestră (străzi propuse S1, S2, S3 și S4)
- **SV** – zonă spații verzi amenajate (Parcelă de sine stătătoare)

L – zona rezidențială:

• **Utilizări permise:**

-locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit, locuințe semicolective cu maxim 2 apartamente, cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte gradină, sere, piscine), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare.

• **Utilizări permise cu condiții:**

-amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor din R.L.U.

• **Utilizări interzise:**

- construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia; se interzice amplasarea construcțiilor subterane și/sau supraterane de orice fel în zona de siguranță a căii ferate industriale (C.F. nr. 335018 - Arad).

• **Interdicții temporare:**

- Nu este cazul.

Is – zona servicii/comerț:

• **Utilizări permise:**

-clădiri pentru servicii: comerț, alimentație publică, birouri, funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum magazin local în suprafață maximă de 200 mp, salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, grădiniță în sistem privat.

-funcțiunile complementare acestora: împrejurimi, cabină poartă, spații verzi în proporție de min. 15% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje de incintă, dotări tehnico-edilitare, etc.;

- **Utilizări permise cu condiții:**

-amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății. conform prevederilor din R.L.U.

- **Utilizări interzise:**

-construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

- **Interdicții temporare:**

- Nu este cazul.

Cc – zona căi de comunicație terestră (străzi propuse S1, S2, S3 și S4)

- **Utilizări permise:**

-parte carosabilă, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spații verzi de aliniament, locuri de parcare publice, accese auto și pietonale pe proprietate, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sanatare a populației și siguranța la incendiu;

- **Utilizări permise cu condiții:**

-amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstructionat accesul pentru intervenția masinilor de pompieri;

-pe spațiul verde de aliniament este admisă amenajarea accesului carosabil la parcelele cu destinație rezidențială, cu o lățime maximă de 3,50 m;

-pe parcelele pe care se vor realiza locuințe semicolective cu maxim 2 apartamente, se admite realizarea a 2 accese auto, câte un acces auto pentru fiecare apartament, fiecare cu lățime de maxim 3,50 m;

- **Utilizări interzise:**

-orice alte utilizări;

- **Interdicții temporare:**

- Nu este cazul.

SV – zona spații verzi amenajate (Parcela de sine statătoare – 1.400 mp):

- **Utilizări permise:**

-spații verzi compacte, inclusiv loc de joacă amenajat în suprafața de min. 1.400 mp.

- **Utilizări permise cu condiții:**

-se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi.

- **Utilizări interzise:**

- este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi compacte propuse prin documentație.

- **Interdicții temporare:**

- Nu este cazul.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

-Zona rezidențială:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

-Zona servicii/comerț:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

-Zona rezidențială:

- Regim de înălțime: maxim S+P+1;
- Hmax coamă: 12,00 m;
- Hmax cornișă/atic: 9,00 m;
- Pentru anexe gospodărești: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m.

-Zona servicii/comerț:

- Regim de înălțime: maxim S+P+1;
- Hmax coamă: 12,00 m;
- Hmax cornișă/atic: 9,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 33090/29.01.2024, care prevede:

-înălțimea maximă a zonelor edificabile de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,00 m (108,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

L – zona rezidențială

- retragerea **față de frontul stradal** – străzile propuse: S1, S2, S3 și S4: clădirile vor fi retrase minim 3,00 m de la frontul stradal. În cazul parcelelor de colț, retragerea clădirilor se va face cu minim 3,00 m pe ambele laturi de front stradal.

-se permite alinierea la frontul stradal a construcțiilor ce adăpostesc garajul/carport-ul, având un regim de înălțime obligatoriu Parter și o înălțime maximă la cornișă/atic de +3,00 m și la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat.

-retragerea **față de limita posterioară**: clădirile vor fi retrase minim 6,00 m față de limita de proprietate.

-în cazul parcelelor care se învecinează cu calea ferată industrială (C.F. nr. 335018 - Arad), retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei afectate se va face cu respectarea zonei de siguranță a căii ferate industriale (20,00 m din ax).

- retragerea **față de limitele laterale**:

- pentru **locuințe izolate** - conform prevederilor Codului Civil față de o latură însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.
- pentru **locuințe cuplate** - la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.
- pentru **locuințe înșiruite** - la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și la min. 2,00 m față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **înșiruire de maxim 5 locuințe**.

În cazul parcelelor care se învecinează cu calea ferată industrială (C.F. nr. 335018 - Arad), retragerea clădirilor față de limita laterală a parcelei afectate se va face cu respectarea zonei de siguranță a căii ferate industriale (20,00 m din ax).

Retragerea construcțiilor față de limita laterală comună cu limita posterioară a altor parcele va fi de minim 0,60 m.

Cazurile particulare vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 A – Reglementări urbanistice - Zonificare.

Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în partea posterioară a proprietății, în afara zonei de construibilitate, cu respectarea prevederilor Codului civil și cu condiția ca acestea să nu depășească **înălțimea la cornișă/atic de +3,00 m și înălțimea la coamă de +5,50 m** față de cota terenului sistematizat, iar regimul de înălțime să fie **max. Parter, cu excepția parcelelor dinspre calea ferată industrială (C.F. nr. 335018 - Arad) unde în zona de siguranță a căii ferate (20,00 m din axul căii ferate) nu se vor amplasa construcții.**

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Is – zona servicii/comert:

- retragerea **față de frontul stradal** – strada Lungă: clădirile se pot amplasa aliniat la frontul stradal, sau cu retragere de maxim 6 m. În cazul parcelelor de colț, retragerea clădirilor se va face cu minim 3,00 m pe latura cu strada S1 propusă.

- retragerea **față de limita posterioară**: clădirile vor fi retrase minim 6,00 m.

- retragerea **față de limitele laterale**:

- conform prevederilor Codului Civil și a prevederilor Normativului de siguranță la foc a construcțiilor - distanțele de siguranță la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99 și prevederile art. 2.2.3 din P118/99.

Retragerea construcțiilor față de limita laterală comună cu limita posterioară a altor parcele va fi de minim 0,60 m.

Cazurile particulare vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 A – Reglementări urbanistice - Zonificare.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

Spații verzi:

L – zona rezidențială: min. 35% din suprafața parcelei;

Is – zona servicii/comert: min. 15% din suprafața parcelei;

SV- zona spații verzi amenajate (Parcela de sine stătătoare): 1.400 mp (Se vor amenaja zone verzi compacte, cu destinație publică, în suprafață de minim 1.400 mp).

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

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5.

L – zona rezidențială:

Pentru zona rezidențială se vor asigura locuri de parcare în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil rezultat, astfel:

- pentru locuințe individuale – 2 locuri de parcare/unitate locativă;
- pentru locuințe semicolective cu maxim 2 apartamente – 1,5 locuri de parcare/unitate locativă.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, 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.

Is – zona servicii/comert:

Pentru zona de servicii/comert necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil rezultat și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, 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.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

În zona centrală a noii dezvoltări, pe latura nordică a zonei verzi compacte propuse, se vor realiza minim 6 locuri de parcare publice pentru vizitatori.

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 prin latura sud-vestică, din strada Lungă. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 7,00 metri.

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 normativetele 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.

L – zona rezidențială:

Pentru fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe individuale se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal. Pe parcelele pe care se vor realiza locuințe semicolective cu maxim 2 apartamente, se admite realizarea a 2 accese auto, câte un acces auto pentru fiecare apartament, fiecare cu lățime de maxim 3,5 ml.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe se va realiza cu o lățime maximă de 1,5 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal. Accesul pietonal se poate amplasa alăturat sau separat față de accesul auto.

Is – zona servicii/comert:

Pentru fiecare parcelă propusă cu destinația servicii/comert se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal al străzii Lungă.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă propusă cu destinația servicii/comert se va realiza din trotuarul străzii Lungă.

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.

L – zona rezidențială:

Pentru a fi construibilă, o parcelă cu destinația zonă de locuințe individuale/semicolective trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- pentru locuințe înșiruite, frontul stradal va fi de minim 8,00 ml;
- pentru locuințe cuplate sau izolate, inclusiv prima și ultima parcelă din rândul parcelelor cu locuințe înșiruite, frontul stradal va fi de minim 12,00 ml;
- frontul stradal al parcelelor de colț va fi de min. 14,00 ml;
- **suprafața minimă** a tuturor parcelelor cu funcțiunea rezidențială va fi de **340 mp**.
- adâncimea parcelei nu se va modifica, conform planșei 02 A – Reglementări urbanistice - Zonificare;

Propunerea de parcelare aferentă prezentei documentații a generat un număr de 81 parcele pentru locuințe unifamiliale/semicolective cu maxim 2 apartamente.

Is – zona servicii/comert:

Pentru a fi construibilă, o parcelă cu destinația servicii/comert trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- frontul stradal va fi de minim 17,00 ml;
- adâncimea parcelei nu se va modifica, conform planșei 02 A – Reglementări urbanistice - Zonificare;
- **suprafața minimă** a parcelelor cu funcțiunea servicii/comert va fi de **390 mp**.

Sunt permise unificări ulterioare a cel mult 2 parcele cu destinație servicii/comert, cu condiția respectării reglementărilor impuse prin prezenta documentație.

Cu respectarea condițiilor minime prezentate la aliniatul precedent se poate atinge un număr maxim de 4 parcele pentru servicii/comert.

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 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 rezidențiale, servicii/comerț predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială, servicii/comerț, 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 rezidențiale, servicii/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. 1476 din 24.08.2022, 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.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională. După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian - Sorin Ciurariu

Șef Serviciu,
Arh. Bărbătei Ioana

Consilier,
Ing. Laurențiu Florescu

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. LCV HOLDEST S.R.L., cu adresa în Jud. Arad, Mun. Arad, str. Prof. Dr. Aurel Ardelean, nr. 26, înregistrată cu nr. 42527 din 10.05.2024, cât și a completărilor solicitate depuse prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 96697/19.11.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 54 din 25.11.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE,
INDIVIDUALE, ZONĂ SERVICII, COMERȚ”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Lungă, F.N.,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 352206 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. LCV HOLDEST S.R.L.,
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: S.C. LCV HOLDEST S.R.L.;

Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 291/2023.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

Nord - terenuri proprietate privată în intravilan, curți-construcții, cu destinație rezidențială, identificate în extrasele C.F. nr. 335176, 335170 - Arad;

Est - str. Lungă, identificată în extrasul C.F. nr. 355091 – Arad, dar și terenuri proprietăți private curți construcții, fund de lot;

Sud – teren proprietate publică strada Podului, identificată în extrasul C.F. nr. 355266 – Arad, strada Rozmarinului, proprietate publică, identificată prin extrasul C.F. nr. 355082 – Arad dar și terenuri proprietăți private curți construcții, fund de lot;

Vest - teren în extravilan în proprietate UAT Arad, categorie de folosință Căi ferate (C.F. nr.335018 - Arad), dar și terenuri proprietăți private curți construcții, fund de lot;

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 rezidențiale, servicii/comerț, măsurând o suprafață totală de 52.862,00 mp.

Zonă funcțională principală (dominantă):

- **L – zonă rezidențială** – locuințe individuale și/sau semicolective cu maxim 2 apartamente, cu regim redus de înălțime, de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime;

Subzone functionale complementare:

- **Is – zonă servicii/comerț**
- **Cc – zonă căi de comunicație terestră (străzi propuse S1, S2, S3 și S4)**
- **SV – zonă spații verzi amenajate (Parcelă de sine stătătoare)**

L – zona rezidențială:

- **Utilizări permise:**

-locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit, locuințe semicolective cu maxim 2 apartamente, cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejuriri, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte gradină, sere, piscine), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare.

- **Utilizări permise cu condiții:**

-amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor din R.L.U.

- **Utilizări interzise:**

- construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia; se interzice amplasarea construcțiilor subterane și/sau supraterane de orice fel în zona de siguranță a căii ferate industriale (C.F. nr. 335018 - Arad).

- **Interdicții temporare:**

- Nu este cazul.

Is – zona servicii/comerț:

- **Utilizări permise:**

-clădiri pentru servicii: comerț, alimentație publică, birouri, funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum magazin local în suprafață maximă de 200 mp, salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, gradiniță în sistem privat.

-funcțiunile complementare acestora: împrejuriri, cabină poartă, spații verzi în proporție de min. 15% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje de incintă, dotări tehnico-edilitare, etc.;

- **Utilizări permise cu condiții:**

-amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății. conform prevederilor din R.L.U.

- **Utilizări interzise:**

-construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

- **Interdicții temporare:**

- Nu este cazul.

Cc – zona căi de comunicație terestră (străzi propuse S1, S2, S3 și S4)

- **Utilizări permise:**

-parte carosabilă, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spații verzi de aliniament, locuri de parcare publice, accese auto și pietonale pe proprietate, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sanătate a populației și siguranța la incendiu;

- **Utilizări permise cu condiții:**

-amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel incat sa nu fie obstructionat accesul pentru interventia masinilor de pompieri;

-pe spațiul verde de aliniament este admisă amenajarea accesului carosabil la parcelele cu destinație rezidențială, cu o lățime maximă de 3,50 m;

-pe parcelele pe care se vor realiza locuințe semicolective cu maxim 2 apartamente, se admite realizarea a 2 accese auto, câte un acces auto pentru fiecare apartament, fiecare cu lățime de maxim 3,50 m;

- **Utilizări interzise:**

-orice alte utilizări;

- **Interdicții temporare:**

- Nu este cazul.

SV – zona spații verzi amenajate (Parcela de sine statătoare – 1.400 mp):

- **Utilizări permise:**

-spații verzi compacte, inclusiv loc de joacă amenajat în suprafața de min. 1.400 mp.

- **Utilizări permise cu condiții:**

-se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi.

- **Utilizări interzise:**

- este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi compacte propuse prin documentație.

- **Interdicții temporare:**

- Nu este cazul.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

-Zona rezidențială:

- P.O.T. maxim: 40, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

-Zona servicii/comerț:

- P.O.T. maxim: 40, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

-Zona rezidențială:

- Regim de înălțime: maxim S+P+1;
- Hmax coamă: 12,00 m;
- Hmax cornișă/atic: 9,00 m;

- Pentru anexe gospodărești: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m.

-Zona servicii/comerț:

- Regim de înălțime: maxim S+P+1;
- Hmax coamă: 12,00 m;
- Hmax cornișă/atic: 9,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 33090/29.01.2024, care prevede:

-înălțimea maximă a zonelor edificabile de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,00 m (108,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

L – zona rezidențială

- retragerea **față de frontul stradal** – străzile propuse: S1, S2, S3 și S4: cladirile vor fi retrase minim 3,00 m de la frontul stradal. În cazul parcelelor de colț, retragerea clădirilor se va face cu minim 3,00 m pe ambele laturi de front stradal.

-se permite alinierea la frontul stradal a construcțiilor ce adăpostesc garajul/carport-ul, având un regim de înălțime obligatoriu Parter și o înălțime maximă la cornișă/atic de +3,00 m și la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat.

-retragerea **față de limita posterioară**: clădirile vor fi retrase minim 6,00 m față de limita de proprietate.

-în cazul parcelelor care se învecinează cu calea ferată industrială (C.F. nr. 335018 - Arad), retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei afectate se va face cu respectarea zonei de siguranță a căii ferate industriale (20,00 m din ax).

- retragerea **față de limitele laterale**:

- pentru **locuințe izolate** - conform prevederilor Codului Civil față de o latură însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.
- pentru **locuințe cuplate** - la min. 0 cm față de limita de proprietate comuna a celor două locuințe și la min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.
- pentru **locuințe înșiruite** - la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și la min. 2,00 m față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **înșiruire de maxim 5 locuințe**.

În cazul parcelelor care se învecinează cu calea ferată industrială (C.F. nr. 335018 - Arad), retragerea clădirilor față de limita laterală a parcelei afectate se va face cu respectarea zonei de siguranță a căii ferate industriale (20,00 m din ax).

Retragerea construcțiilor față de limita laterală comună cu limita posterioară a altor parcele va fi de minim 0,60 m.

Cazurile particulare vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 A – Reglementări urbanistice - Zonificare.

Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în partea posterioară a proprietății, în afara zonei de constructibilitate, cu respectarea prevederilor Codului civil și cu condiția ca acestea să nu depășească **înălțimea la cornișă/atic de +3,00 m și înălțimea la coamă de +5,50 m** față de cota terenului sistematizat, iar regimul de înălțime să fie **max. Parter, cu excepția parcelelor dinspre calea ferată industrială (C.F. nr. 335018 - Arad) unde în zona de siguranță a căii ferate (20,00 m din axul căii ferate) nu se vor amplasa construcții.**

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Is – zona servicii/comert:

- retragerea **față de frontul stradal** – strada Lungă: clădirile se pot amplasa aliniat la frontul stradal, sau cu retragere de maxim 6 m. În cazul parcelelor de colț, retragerea clădirilor se va face cu minim 3,00 m pe latura cu strada S1 propusă.

- retragerea **față de limita posterioară**: clădirile vor fi retrase minim 6,00 m.

- retragerea **față de limitele laterale**:

- conform prevederilor Codului Civil și a prevederilor Normativului de siguranță la foc a construcțiilor - distanțele de siguranță la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99 și prevederile art. 2.2.3 din P118/99.

Retragerea construcțiilor față de limita laterală comună cu limita posterioară a altor parcele va fi de minim 0,60 m.

Cazurile particulare vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 A – Reglementări urbanistice - Zonificare.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

Spații verzi:

L – zona rezidențială: min. 35% din suprafața parcelei;

Is – zona servicii/comert: min. 15% din suprafața parcelei;

SV- zona spații verzi amenajate (Parcela de sine stătătoare): 1.400 mp (Se vor amenaja zone verzi compacte, cu destinație publică, în suprafață de minim 1.400 mp).

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

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5.

L – zona rezidențială:

Pentru zona rezidențială se vor asigura locuri de parcare în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil rezultat, astfel:

- pentru locuințe individuale – 2 locuri de parcare/unitate locativă;
- pentru locuințe semicolective cu maxim 2 apartamente – 1,5 locuri de parcare/unitate locativă.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, 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.

Is – zona servicii/comert:

Pentru zona de servicii/comerț necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil rezultat și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, 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.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

În zona centrală a noii dezvoltări, pe latura nordică a zonei verzi compacte propuse, se vor realiza minim 6 locuri de parcare publice pentru vizitatori.

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 prin latura sud-vestică, din strada Lungă. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 7,00 metri.

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.

L – zona rezidențială:

Pentru fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe individuale se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal. Pe parcelele pe care se vor realiza locuințe semicolective cu maxim 2 apartamente, se admite realizarea a 2 accese auto, câte un acces auto pentru fiecare apartament, fiecare cu lățime de maxim 3,5 ml.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe se va realiza cu o lățime maximă de 1,5 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal. Accesul pietonal se poate amplasa alăturat sau separat față de accesul auto.

Is – zona servicii/comerț:

Pentru fiecare parcelă propusă cu destinația servicii/comerț se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal al străzii Lungă.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă propusă cu destinația servicii/comerț se va realiza din trotuarul străzii Lungă.

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.

L – zona rezidențială:

Pentru a fi construibilă, o parcelă cu destinația zonă de locuințe individuale/semicolective trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- pentru locuințe înșiruite, frontul stradal va fi de minim 8,00 ml;
- pentru locuințe cuplate sau izolate, inclusiv prima și ultima parcelă din rândul parcelelor cu locuințe înșiruite, frontul stradal va fi de minim 12,00 ml;
- frontul stradal al parcelelor de colț va fi de min. 14,00 ml;
- **suprafața minimă** a tuturor parcelelor cu funcțiunea rezidențială va fi de **340 mp.**
- adâncimea parcelei nu se va modifica, conform plansei 02 A – Reglementări urbanistice - Zonificare;

Propunerea de parcelare aferentă prezentei documentații a generat un număr de 81 parcele pentru locuințe unifamiliale/semicolective cu maxim 2 apartamente.

Is – zona servicii/comerț:

Pentru a fi construibilă, o parcelă cu destinația servicii/comerț trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- frontul stradal va fi de minim 17,00 ml;
- adâncimea parcelei nu se va modifica, conform plansei 02 A – Reglementări urbanistice - Zonificare;
- **suprafața minimă** a parcelelor cu funcțiunea servicii/comerț va fi de **390 mp.**

Sunt permise unificări ulterioare a cel mult 2 parcele cu destinație servicii/comerț, cu condiția respectării reglementărilor impuse prin prezenta documentație.

Cu respectarea condițiilor minime prezentate la aliniatul precedent se poate atinge un număr maxim de 4 parcele pentru servicii/comerț.

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 rezidențiale, servicii/comerț predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială, servicii/comerț, 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 rezidențiale, servicii/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 16.05.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z., fiind 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).

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. 1476 din 24.08.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 47582/A5/27.05.2024

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 ansamblu rezidențial - locuințe colective, individuale, zona servicii -comert

- Proprietari/dezvoltatori: SC LCV HOLDEST SRL
 - Amplasament - municipiul Arad, str.Lunga FN, CF 352206 Arad
 - Proiectant general – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Tutu Andreea, proiect nr.291/2023
- 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. 32944/19.04.2023 și completările înregistrate cu nr. 47401/06.06.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **09.06.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **09.06.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **09.06.2023-18.06.2023** 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. 68852/24.08.2023, completările depuse cu nr.84663/18.10.2023 și adresa Direcției Venituri nr.85949/23.10.2023, 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 16.11.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 16.11.2023 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 16.11.2023-30.11.2023 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 imobilelor din zona studiata a documentației de urbanism identificate cu CF 302742, CF 304933, CF 317937, CF 364728, CF 344101, CF 348282, CF 303433, CF 305940, CF 357944, CF 314924, CF 315494, CF 300555, CF 302771, CF 344506, CF 344507, CF 344508, CF 305600, CF 301643, CF 318596, CF 333078, CF 322960, CF 310174, CF 314514, CF 335218, SC PROFI BETON SRL, FIRST BANK SA BUCUREȘTI, SC LUKOIL ROMANIA SRL, SC TOTAL RECOVER SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de către reprezentanții SC TOTAL RECOVER SRL la data de 24.11.2023 și SC LUKOIL ROMANIA SRL.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

Prin adresele înregistrate cu nr. 92727/14.11.2023 și nr.96905/28.11.2023, SC LUKOIL ROMANIA SRL, ne transmite următoarele:

”Vă aducem la cunoștință pe această cale că Societatea noastră deține la adresa din Municipiul Arad, Str. Padurii nr. 2-4, Judet Arad, un depozit de produse petroliere (benzina/motorina) cu o capacitate totala de 5000 mc, care are in componență pentru aprovizionare o linie de cale ferata industrială (LFI) proprietate LUKOIL Romania care se racordeaza direct la infrastructura feroviara publica in Statia CF Arad Vest prin TDJ 19/21 .

Situație existentă LFI: Linia ferată industrială LUKOIL Romania - Depozit Arad a fost construită în anii 1970. LFI este încadrată la categoria I, înscrisă în Regulamentul tehnic de exploatare aprobat de CNCFR și AFER cu nr. 265-16.03.2007, actualizat pînă nr.265.1-22.02.2010 și nr.265.2-20.06.2010 și nr. 265.3 - 21.02.2022.

LFI funcționează pe baza Autorizației de exploatare LFI emis de AFER cu Seria AE nr. 174-R3 din 28.06.2022 și contract de exploatare încheiat cu Regionala CF Timișoara cu nr. 809/2022.

Depozitul LUKOIL Arad utilizează LFI în lungime de 4545 ml, care se compune din:

- Zona I: cuprinde linia de racord atestație, liniile atestației și linia de racord depozit;
- Zona II: cuprinde liniile 1,2,3,4 și 5 depozit.

Precizăm că la momentul emiterii autorizațiilor de construire pentru construcția învecinată Depozitului LUKOIL Arad autoritățile competente trebuie să aibă în vedere respectarea prevederilor legale aplicabile referitor la distanțele normate prevăzute în normativele de specialitate, după cum urmează:

1. Conform OUG 12- 1998 CAPITOLUL IV - Siguranța și protecția infrastructurii feroviare

*Art. 29. - (I) în scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii incidentelor și accidentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

**(2) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operative a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

(3 ') În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii .

2. Conform Lege 402-2004 pentru aprobare Ordonanța nr. 60/2004 - reglementari

Art.II –(1)- Agentul economic care deține în proprietate sau cu chirie linia ferată industrială va asigura efectuarea verificării periodice a stării tehnice a acesteia și este direct răspunzător de orice abatere de la normele de funcționare și de desfășurare a traficului feroviar.

3. Conform Ordonanța nr.60/2004 Reglementări

Art.3-Aplicare

Normele tehnice utilizate pentru construirea, modernizarea, repararea și întreținerea infrastructurii feroviare publice se aplică și la liniile ferate industriale.

Art.4 -Aplicare

(2)Pentru orice intervenție la linia ferată industrială, care afectează zona de protecție sau de siguranță a infrastructurii feroviare publice, este necesară autorizarea de către Compania Națională de Căi Ferate C.F.R -SA, conform legislației în vigoare.”

.....
”Prin prezenta menționăm ca ne păstrăm observațiile și recomandările aduse prin adresa noastră către Primăria Arad cu nr. Ies. SEP- 1082- 10. 11 .2023 (nr. Înregistrare la Primărie 92727-14.11 .2023), referitor la:

Proiectul sus menționat, se află în imediata vecinătate a Depozitului LUKOIL Arad. situat la adresa din Municipiul Arad, Str. Padurii nr. 2-4, Județ Arad, este un depozit de produse petroliere (benzina,/motorina) cu o capacitate totală de 5000 mc, care are în componența pentru aprovizionare o linie de cale ferată industrială (LFI) proprietate LUKOIL România care se racordează direct la infrastructura feroviara publică în Stația CF Arad Vest prin TDJ 19/2 I .

Situație existentă LFI: Linia ferată industrială LUKOIL România Depozit Arad a fost construită în anii 1970. LFI este încadrată la categoria I, înscrisă în Regulamentul tehnic de exploatare aprobat de CNCFR și AFER cu nr. 265-16.03.2007, actualizat prin nr.265.1-22.02.2010: nr..265.2-20.06.2010 și nr. 265.3 - 21 .07.2022.

LFI funcționează pe baza Autorizației de exploatare LFI emis de AFER cu Seria AE nr. 174-R3 din 28.06.2022 și contract de exploatare încheiat cu Regionala CF Timisoara cu nr. 809/2022.

Depozitul LUKOIL Arad utilizează LFI în lungime de 4545 ml, care se compune din:

- Zona I: cuprinde linia de racord antestatie, liniile antestatiei și linia de racord depozit;
- Zona II: cuprinde liniile 1,2,3,4 și 5 depozit.

Precizam ca la momentul emiterii autorizațiilor de construire pentru construcția învecinată Depozitului LUKOIL Arad autoritățile competente trebuie să aibă în vedere respectarea prevederilor legale aplicabile referitor la distanțele normate prevăzute în normativele de specialitate. după cum urmează:

1. Conform OUC 12- 1998 CAPITOLUL IV - Siguranța și protecția infrastructurii feroviare

**Art. 29. - (1) în scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii incidentelor și accidentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

** (2) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limita de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei cailor ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

(3) în zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.

2. Conform Lege 402-2004 pentru aprobare Ordonanța nr. 60/2004 - reglementari

Art. II. - (1) Agentul economic care deține în proprietate sau cu chirie linia ferată industrială va asigura efectuarea verificării periodice a stării tehnice a acesteia și este direct răspunzător de orice abatere de la normele de funcționare a liniei și de desfășurare a traficului feroviar.

Art. 3. Conform Ordonanța nr. 60/2004 - reglementari Art. 3. - Aplicare. Normele tehnice utilizate pentru construirea, modernizarea, repararea și întreținerea infrastructurii feroviare publice se aplică și la liniile ferate industriale.

Art. 4. - Aplicare.

2) Pentru orice intervenție la linia ferată industrială, care afectează zona de protecție sau de siguranță a infrastructurii feroviare publice, este necesară autorizarea de către Compania Națională de Căi Ferate C.F.R -SA, conform legislației în vigoare."

Alte acte normative specifice construcțiilor cu regim special:

De asemenea, precizam ca Depozitul LUKOIL Arad se încadrează la obiectiv SEVESO conform Leg 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase -Amplasamentul intra sub incidenta prevederilor din legea 59/2016 la Nivel inferior.

Având în vedere cele de mai sus avem rugămintea să analizați situația supusă atenției și să dispuneți măsuri în consecință, măsuri care să asigure continuitatea desfășurării activității Societății în acord cu normele legale și tehnice aplicabile. "

Solicitările au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 05.12.2023 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.96598/27.11.2023 SC PROFI BETON SRL, ne transmite următoarele:

"Prin documentația de urbanism PUZ și RLU se solicită ca în mun. Arad pe strada Lunga FN să se dezvolte un ansamblu rezidențial de locuințe colective, individuale, cu zona servicii, comerț, pe o suprafață de 52862 mp.

Nu suntem de acord cu aprobarea acestui proiect.

Actualmente strazile Podului si Lunga fac parte din subzona industrială. In aceasta zona a municipiului isi desfasoara activitatea mai multi agenti economici, fiind o zona preponderent industrială, situatie in care apreciem ca încadrarea zonei ca fiind rezidențială este total nejustificată. Subscrisa avem ca obiect de activitate fabricarea betonului - activitate pe care o vom desfășura si in viitor. Aceasta activitate ar produce un disconfort evident unor potentiali locuitori a unei zone rezidențiale. Subscrisa am investit sume importante de bani pentru activitatea pe care o desfășuram si ne-am dezvoltat afacerea in aceasta zona tocmai pentru ca se afla in zona industrială, nefiind zona rezidențială. Este evident ca activitatea desfășurată de subscrisa - producerea de beton - este total incompatibilă cu construirea unui cartier rezidențial in vecinatate, intrucat activitatea noastră va crea un disconfort cert viitorilor locuitori ai unor case. De asemenea, precizăm ca o eventuala aprobare a proiectului de dezvoltare a unui ansamblu rezidențial la o distanță atât de mică de o zona industrială ar încalca normele de sanătate publică.

Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sanătate publică privind mediul de viață al populației prevede la art. 11 următoarele:

"(1) Este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației in conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice si private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr.1.524/2019, pentru următoarele obiective si activități:

s) stație de preparare mixturi asfaltice, betoane;

Precizăm ca art. 11 din ordinul nr. 119/2014 prevede expres ca distanța minimă de protecție sanitară între teritoriile protejate și o stație de preparare mixturi asfaltice sau betoane - unități care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației - este de minim 500 metri.

Precizăm ca încadrarea zonei ca rezidențială ar afecta grav activitatea agenților economici care își desfășoară activitatea in aceasta zona. Este evident ca activitatea subscrisei si a celorlalți agenți economici vor produce disconfort viitorilor potențiali proprietari ai caselor care ar fi construite in zona rezidențială. Având in vedere aspectele precizate mai sus solicităm ca strada Podului si strada Lunga sa rămână in continuare subzonă industrială."

Prin adresa înregistrată cu nr.96595/27.11.2023 proprietarul parcelei identificate cu CF 314514, ne comunică faptul că nu este de acord cu schimbarea destinației zonei din subzona industrială in zona de locuințe.

Precizează că in viitor intenționează să dezvolte o afacere in domeniul industrial, care ar fi compatibilă cu dezvoltarea unui cartier rezidențial in zona limitrofă.

Prin adresa nr.97816/29.11.2023 reprezentantul SC TOTAL RECOVER SRL, ne transmite următoarele:

"Zona in care se află proprietatea Total Recover SRL este încadrată in acest moment ca și Subzonă Industrială. Pe amplasamentul nostru desfășurăm activitatea de colectare și balotare a deșeurilor reciclabile, având in curs de obținere a Autorizației de Mediu și pentru o fabrică de reciclare granule LDPE, investiție realizată parțial din Fonduri Europene.

Aceste activități au consecință a cel puțin 10-12 transporturi zilnice de camioane de mare tonaj, fapt pentru care cred ca este obligația dumneavoastră să informați dezvoltatorul imobiliar asupra aspectelor de mai sus. Prin trimiterea/primirea acestui răspuns, atât dumneavoastră cât și dezvoltatorul imobiliar, aveți posibilitatea evitării unor potențiale viitoare reclamații din partea viitorilor locatari învecinați cu proprietatea noastră."

Solicitățile au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 04.12.2023 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.105807/29.12.2023, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

”Am luat la cunostinta despre intentia dumneavoastra de a va dezvolta activitatea curenta, inclusiv despre noua fabrica de reciclare granule LDPE, investitie realizata partial cu Fonduri Europene, proiect pentru care va felicitam. Evaluarea noastra este ca o fabrica noua de acest tip va avea in mod cert incorporate in procesul tehnologic echipamente noi si care fiind avizate prin Autorizatie de Mediu, vor respecta toate cerintele privind protectia mediului. Si la acest moment aveti drept vecini direct alipiti de incinta dvoastra, pe laturile sudice si estice, locuinte unifamiliale. Viitoarele loturi de locuinte propuse, prevad spre latura de sud limite posterioare ale acestora.

Viitorilor beneficiari ai loturilor/locuintelor propuse nu li se va ascunde faptul ca pe extrasul CF nr. 305046 proprietatea Total Recover s.r.l. functioneaza fabrica de reciclare granule LDPE, deja de la acest moment se poate vedea executia in curs a acesteia.

In calitate de proprietar privat al imobilului identificat prin extras de Carte Funciara nr.352206 Arad, numar cadastral 352206, amplasament in mun.Arad, suprafata totala teren 52.862 mp, INTRAVILAN, categorie de folosinta „curti – constructii „ si conform PUG situat in UTR nr.13-14, In 13c, cu functiune dominanta a zonei : locuire – zona rezidentiala, cu functiuni complementare admise: spatii comerciale si prestari servicii,

In plus fata de propunerile lucrarii de urbanism care se pot consulta pe site-ul www.primariarad.ro, precizam urmatoarele chestiuni punctuale:

- Functiunea propusa prin lucrarea de urbanism este identica cu functiunea principala a terenului conform prevederilor PUG actual.
- Functiunea propusa prin lucrarea de urbanism este identica cu functiunea principala a terenului conform prevederilor PUG proiect in elaborare.
- Proprietatea privata detinuta de catre „societate” este imprejmuita pe toate laturile sale, inclusiv spre latura sudica.
- Proprietatea privata detinuta de catre „societate” este accesata auto si pietonal prin accesele pozitionate pe latura estica a acesteia, respectiv pe strada Lunga.
- Proiectul de urbanism propune pastrarea (cu modernizare si adaptare la noua configuratie conform PUZ) acceselor auto/pietonal existente, adica pastrarea pozitionarii acestora pe latura estica a proprietatii, adica pe strada Lunga.
- Nu se propun a fi realizate accese catre latura sudica a amplasamentului.”

Raspunsul a fost transmis SC TOTAL RECOVER SRL data de 04.01.2024.

Prin adresa înregistrată înregistrată cu nr.105815/29.12.2023 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

” In calitate de proprietar privat al imobilului identificat prin extras de Carte Funciara nr.352206 Arad, numar cadastral 352206, amplasament in mun.Arad, suprafata totala teren 52.862 mp, INTRAVILAN, categorie de folosinta „curti – constructii „ si conform PUG situat in UTR nr.13-14, In 13c, cu functiune dominanta a zonei : locuire – zona rezidentiala, cu functiuni complementare admise: spatii comerciale si prestari servicii,

In plus fata de propunerile lucrarii de urbanism care se pot consulta pe site-ul www.primariarad.ro, precizam urmatoarele chestiuni punctuale:

- Proprietatea privata detinuta de catre „societate” nu are sarcini sau servituti notate in extrasul de Carte Funciara nr.352206 Arad.
- Functiunea propusa prin lucrarea de urbanism este identica cu functiunea principala a terenului conform prevederilor PUG actual.
- Functiunea propusa prin lucrarea de urbanism este identica cu functiunea principala a terenului conform prevederilor PUG proiect in elaborare.
- Proprietatea privata detinuta de catre „societate” este imprejmuita pe toate laturile sale, inclusiv spre latura sudica.
- Proprietatea privata detinuta de catre „societate” este accesata auto si pietonal prin accesele pozitionate pe latura estica a acesteia, respectiv pe strada Lunga.
- Proiectul de urbanism propune pastrarea (cu modernizare si adaptare la noua configuratie conform PUZ) acceselor auto/pietonal existente, adica pastrarea pozitionarii acestora pe latura estica a proprietatii, adica pe strada Lunga.
- In paralel cu accesele propuse pe latura estica (str.Lunga) proiectul de urbanism prevede si posibilitatea ca in etape ulterioare de dezvoltare a vecinitatilor de pe latura de nord si vest, pe aceste laturi sa fie realizate si alte accese auto si pietonale. Aceasta optiune nu este una obligatorie, ci permisa daca o dezvoltare ulterioara a zonei va justifica aceasta conectare.
- Nu se propun a fi realizate accese catre latura sudica a amplasamentului.
- Locuintele colective permise prin aceasta lucrare de urbanism sint permise doar de tipul „duplex” cu maxim 2 apartamente/imobil.
- Propunerile proiectului de urbanism se limiteaza exclusiv la terenul aflat in proprietatea privata a s.c. LCV Holdest s.r.l., teren privat imprejmuit pe toate laturile sale.
- In etapa de consultare a publicului, nu va este solicitat acordul privind lucrarea de urbanism in curs de elaborare.
- La sud de incinta detinuta de catre Profi Beton s.r.l. va invecinati cu locuinte unifamiliale situate la o distanta mult mai mica decit cele propuse in lucrarea de urbanism.
- Lucrarea de urbanism propune spre latura de sud a incintei laturi posterioare a viitoarelor loturi de locuinte.”

Raspunsul a fost transmis proprietarul parcelei identificate cu CF 314514, la data de 04.01.2024.

Prin adresa înregistrată înregistrată cu nr.105812/29.12.2023 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

”In calitate de proprietar privat al imobilului identificat prin extras de Carte Funciara nr.352206 Arad, numar cadastral 352206, amplasament in mun.Arad, suprafata totala teren 52.862 mp, INTRAVILAN, categorie de folosinta ,, curti – constructii ,, si conform PUG situat in UTR nr.13-14, In 13c, cu functiune dominanta a zonei : locuire – zona rezidentiala, cu functiuni complementare admise: spatii comerciale si prestari servicii,

In plus fata de propunerile lucrarii de urbanism care se pot consulta pe site-ul www.primariarad.ro, precizam urmatoarele chestiuni punctuale:

- Proprietatea privata detinuta de catre „societate” nu are sarcini sau servituti notate in extrasul de Carte Funciara nr.352206 Arad.
- Functiunea propusa prin lucrarea de urbanism este identica cu functiunea principala a terenului conform prevederilor PUG actual.
- Functiunea propusa prin lucrarea de urbanism este identica cu functiunea principala a terenului conform prevederilor PUG proiect in elaborare.
- Proprietatea privata detinuta de catre „societate” este imprejmuita pe toate laturile sale, inclusiv spre latura sudica.
- Proprietatea privata detinuta de catre „societate” este accesata auto si pietonal prin accesele pozitionate pe latura estica a acesteia, respectiv pe strada Lunga.
- Proiectul de urbanism propune pastrarea (cu modernizare si adaptare la noua configuratie conform PUZ) acceselor auto/pietonal existente, adica pastrarea pozitionarii acestora pe latura estica a proprietatii, adica pe strada Lunga.
- In paralel cu accesele propuse pe latura estica (str.Lunga) proiectul de urbanism prevede si posibilitatea ca in etape ulterioare de dezvoltare a vecinitatilor de pe latura de nord si vest, pe aceste laturi sa fie realizate si alte accese auto si pietonale. Aceasta optiune nu este una obligatorie, ci permisa daca o dezvoltare ulterioara a zonei va justifica aceasta conectare.
- Nu se propun a fi realizate accese catre latura sudica a amplasamentului.
- Locuintele colective permise prin aceasta lucrare de urbanism sint permise doar de tipul „duplex” cu maxim 2 apartamente/imobil.
- Propunerile proiectului de urbanism se limiteaza exclusiv la terenul aflat in proprietatea privata a s.c. LCV Holdest s.r.l., teren privat imprejmuit pe toate laturile sale.
- In etapa de consultare a publicului, nu va este solicitat acordul privind lucrarea de urbanism in curs de elaborare.
- La sud de incinta detinuta de catre Profi Beton s.r.l. va invecinati cu locuinte unifamiliale situate la o distanta mult mai mica decit cele propuse in lucrarea de urbanism.

- Lucrarea de urbanism propune spre latura de sud a incintei laturi posterioare a viitoarelor loturi de locuinte.”

Raspunsul a fost transmis SC PROFI BETON SRL , la data de 04.01.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.610/04.01.2024 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

In calitate de proprietar privat al imobilului identificat prin extras de Carte Funciara nr.352206 Arad, numar cadastral 352206, amplasament in mun.Arad, suprafata totala teren 52.862 mp, INTRAVILAN, categorie de folosinta „curti – constructii „, si conform PUG situat in UTR nr.13-14, In 13c, cu functiune dominanta a zonei : locuire – zona rezidentiala, cu functiuni complementare admise: spatii comerciale si prestari servicii,

In plus fata de propunerile lucrarii de urbanism care se pot consulta pe site-ul www.primariarad.ro, precizam urmatoarele chestiuni punctuale:

- Proprietatea privata detinuta de catre „societate” nu are sarcini sau servituti notate in extrasul de Carte Funciara nr.352206 Arad.

- Functiunea propusa prin lucrarea de urbanism este identica cu functiunea principala a terenului conform prevederilor PUG actual.

- Functiunea propusa prin lucrarea de urbanism este identica cu functiunea principala a terenului conform prevederilor PUG proiect in elaborare.

- Proprietatea privata detinuta de catre „societate” este imprejmuita pe toate laturile sale, inclusiv spre latura sudica.

- Proprietatea privata detinuta de catre „societate” este accesata auto si pietonal prin accesele pozitionate pe latura estica a acesteia, respectiv pe strada Lunga.

- Proiectul de urbanism propune pastrarea (cu modernizare si adaptare la noua configuratie conform PUZ) acceselor auto/pietonal existente, adica pastrarea pozitionarii acestora pe latura estica a proprietatii, adica pe strada Lunga.

- In paralel cu accesele propuse pe latura estica (str.Lunga) proiectul de urbanism prevede si posibilitatea ca in etape ulterioare de dezvoltare a vecinitatilor de pe latura de nord si vest, pe aceste laturi sa fie realizate si alte accese auto si pietonale. Aceasta optiune nu este una obligatorie, ci permisa daca o dezvoltare ulterioara a zonei va justifica aceasta conectare.

- Nu se propun a fi realizate accese catre latura sudica a amplasamentului.

- Locuintele colective permise prin aceasta lucrare de urbanism sint permise doar de tipul „duplex” cu maxim 2 apartamente/imobil.

- Dianta minima dintre proprietatea privata a s.c. LCV Holdest s.r.l. si rezervoarele de carburanti din depozitul LUKOIL de pe strada Padurii, nr.2-4, este peste 520 m, nu consideram corecta formularea „in imediata vecinatate a depozitului Arad...”

- Referitor la datele privind proprietatea asupra terenului cu care ne invecinam la sud, Va atasam extrasul de Carte Funciara nr.335018 Arad, extravilan, suprafata teren 15.400 mp, teren unde avem ca si inscriere provizorie drept de proprietate Legea 7/1996 art 13 alin 10, cota actuala 1/1 Unitatea Administrativ Teritoriala ARAD. Nu se observa in extrasul CF drepturi de proprietate ale LUKOIL. Pe acest extras de asemenea nu sint notate sarcini sau servituti.

- Limitele cadastrale ale proprietatii LUKOIL nu se invecineaza, nu se alipesc cu terenul proprietatea privata a s.c. LCV Holdest s.r.l.

- Nu detinem documente care sa ateste asupra liniei de cale ferata LFI drepturi de proprietate in favoarea LUKOIL, reiteram precedentele 2 paragrafe, unde conform extrasului CF nr.335018 Arad nu avem referinte despre drepturi de proprietate LUKOIL. Ca si o paranteza, o sa observati ca extrasul CF nr.335017 Arad ce va punem la dispozitie a fost solicitat in cursul lunii aprilie 2023, tocmai pentru a ne clarifica din faza de elaborare a lucrarii de urbanism asupra proprietarilor de drept ai terenurilor invecinate. Si la acest moment acest extras CF pastreaza exact aceleasi mentiuni referitoare la proprietar si proprietate ca si la momentul aprilie 2023. Consideram inexacta formularea dumneavoastra „ are in componenta pentru aprovizionare o linie de cale ferata industrială proprietate Lukoil...”. Facem aceasta afirmatie conform extras CF nr.335018 Arad.

- Referitor la zona I a depozitului Lukoil Arad, facem precizarea ca linia de racord antestatie, liniile antestatiei si linia de racord depozit, si la acest moment parcurg portiuni de traseu printre locuinte, zone de servicii/productie, depozitare.

- Propunerile proiectului de urbanism se limiteaza exclusiv la terenul aflat in proprietatea privata a s.c. LCV Holdest s.r.l., teren privat imprejmuit pe toate laturile sale.

- Pentru verificarile privind starea tehnica a liniei ferate industriale nu se acceseaza terenul proprietatea privata a s.c. LCV Holdest s.r.l. si nici a celorlalti proprietari de imobile din zona (care se afla cu constructii amplasate la mai putin 5,00 m (cinci,00 metri) fata de linia ferata industrială. Aceste lucrari se realizeaza exclusiv in afara proprietatilor detinute de catre proprietari privati.

- Referitor la art.4 Aplicare „ pentru orice interventie la linia ferata industrială...”. Nu se aplica in acest context, proiectul de urbanism nu propune nici o interventie la linia de cale ferata.

Legat de pct.4, si anume depozitul Lukoil Arad este obiectiv SEVESO, precizam ca prin aplicarea matricei de compatibilitate teritoriala cu alternativa neconstruita, se aplica prevederile art.17 lit. c) din Ordinul 3710/1212/99/2017 privind aprobarea Metodologiei pentru stabilirea distantelor adecvate fata de sursele potentiale de risc din cadrul amplasamentelor care se incadreaza in prevederile Legii nr.59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sint implicate substante periculoase in activitatile de amenajare a teritoriului si urbanism: „, daca prin aplicarea matricei de compatibilitate teritoriala fara alternativa construita se intilneste cel putin o situatie de incompatibilitate existenta, atunci noile dezvoltari se fac in concordanta cu matricea de compatibilitate teritoriala cu alternativa construita,

conform tabelului 2 din anexa nr.3”. Deci din punctul de vedere al impunerilor obiectiv SEVESO, proiectul de urbanism este elaborat conform legilor in vigoare.

Raspunsul a fost transmis SC LUKOIL ROMANIA SRL la data de 05.01.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.3217/15.01.2024 reprezentantul SC PROFİ BETON SRL ne transmite următoarele:

”Referitor la raspunsul nr. Ad.105812/A5/04.01.2024 privind propunerea documentației de urbanism P.U.Z. si R.L.U - construire ansamblu rezidențial - locuințe colective, individuale, zona servicii, comerț, amplasament: mun.Arad, str. Lunga, FN, generat de imobilele identificate cu extrasul de carte funciara: C.F. 352206 - Arad, beneficiar sc LCV HOLDEST SRL, prin prezenta va menționam următoarele:

- Zona in care societatea noastră deține punctul de lucru este încadrata in Subzona Industrială
- Activitatea desfășurata la punctul de lucru din Arad, strada Podului, FN este de fabricare a betonului, activitate ce implica trafic intens de camioane de mare tonaj, fapt pentru care credem ca este obligatia dumneavoastră sa informați dezvoltatorul imobiliar asupra aspectelor sus-mentionate.

Prin trimiterea/primirea acestui răspuns, atât dumneavoastră cât si dezvoltatorul imobiliar, aveți posibilitatea evitării unor potențiale viitoare reclamații din partea viitorilor locatari învecinați cu proprietatea noastră.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 18.01.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.5821/25.01.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

”In calitate de proprietar privat al imobilului identificat prin extras de Carte Funciara nr.352206 Arad, numar cadastral 352206, amplasament in mun.Arad, suprafata totala teren 52.862 mp, INTRAVILAN, categorie de folosinta „ curti – constructii „ si conform PUG situat in UTR nr.13-14, In 13c, cu functiune dominanta a zonei : locuire – zona rezidentiala, cu functiuni complementare admise: spatii comerciale si prestari servicii,

Precizam ca am luat cunostinta de faptul ca societatea comerciala Profi Beton srl:

- desfasoara activitatea sa curenta pe un teren incadrat in Subzona Industrială.
- activitatea desfasurata la punctul dumneavoastra de lucru din mun. Arad, str.Podului, FN este de fabricare a betonului, activitate care implica trafic intens de camioane de mare tonaj.

Viitorilor beneficiari ai loturilor/locuintelor propuse nu li se va ascunde faptul ca in vecinatate functioneaza s.c. Profi Beton s.r.l. cu specificul de activitate mentionat anterior, acestia pot vedea instalatiile tehnologice ce sint utilizate pe amplasamentul dumneavoastra.”

Răspunsul a fost transmis către SC PROFİ BETON SRL la data de 30.01.2024, prin posta și prin email.

Prin adresa înregistrata cu nr.11361/09.02.2024 , SC LUKOIL ROMANIA SRL, ne transmite următoarele:

”Urmare a adresei identificate cu nr. Int. DDE-0095-15.01.2024 privind răspunsul inițiatorului și elaboratorului documentatiei la solicitarea inregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 96905,92727, 68852/A5/05.01.2024, referitoare la documentația P.U.Z. și R.L.U.- Construire ansamblu rezidențial-locuințe colective, individuale, zona servicii-comerț, amplasament intravilan str. Lunga FN, generat de

imobilele identificate cu extrasul de carte funciara: C.F. 352206 - Arad. Suprafata reglementata = 52862 mp coniom CF, beneficiar; LCV HOLDEST SRL ("Proiectul"), aflat in etapa a II-a de elaborare a propunerilor. Prin prezenta:

i. Reiterăm observațiile așa cum sunt detaliate in cuprinsul adresei emise de către Societate către Primaria Arad, identificate cu nr. les. SEP-1082-10.11.2023 (nr. Inregistrare la Primaie 92727- 14.11.2023), respectiv prin adresa Primaria Arad cu nr. les. SEP-I 135-28.11.2023 (nr. Inregistrare la Primarie 96905-28.11.2023), astfel :

➤ Proiectul se afla in imediata vecinitate a Depozitului LUKOIL Arad, situat la adresa din Municipiul Arad, Str, Padurii nr. 2-4, Judel Arad ("Depozitul), incinta ce are ca destinație depozitarea de produse petroliere (benzina/motorina) cu o capacitate totala de 5.000 mc. Depozitul are in componență pentru aprovizionare o linie de cale ferata industrială (LFI), proprietate LUKOIL Romania, care se racordeaza direct la infrastructura feroviara publica in Statia CF Arad Vest prin TDJ I9/21. Subliniem faptul că afectarea in vreun fel a dreptului de proprietate, respectiv de folosinla a căii ferate, duce la imposibilitatea desfășurării activității Societății.

➤ Menționăm ca potrivit Certificatului de urbanism nr. 1476 din 24.08.2022 emis de Primaria Municipiului Arad pentru Elaborarc P.U.Z. și R.L.U.- Proiectul, exista obligația obținerii "Acordul proprietantului de linie ferata", in spetă LUKOIL Romania SRL, iar pâna la data prezentei Societatea nu a primit de la LCV HOLDEST SRL o solicitare in acest sens.

De asemenea, subliniem faptul ca din analiza extrasului CF nr. 4380 din 16.01.2024 eliberat pentru nr. cadastral 335018, înscris in CF nr. 335018 Arad, rezulta faptul ca terenul are categoria de folosinta cai ferate. Prin urmare orice lucrare de construire invecinată acestui numar cadastral se supune legislatiei aplicabile in domeniul cailor ferate, după cum urmează:

Ordonanla de urgentă nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate romine și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Romane

CAPITOLUL IV –Siguranța și protecția infrastructurii feroviare

*Art. 29. - (1) In scopul desfășurării in bune condiții a circulației feroviare si al prevenirii incidentelor și accidentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță si zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

-(2) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.

-(3) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane, cu excepția proiectelor de interes public in domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii .

ii. Înțelegem că in zona afectată s-au efectuat lucrări sistematice de cadastru, însă pană la data prezentei vă informăm ce Societatea nu a fost notificată nici cu privire la efectuarea acestor lucrări și nici cu privire la modalitatea in care se pot iniția demersurile specifice intabulării dreptului de proprietate asupra căii ferate.

În acord cu prevederile legale " sistemul integrat de cadastru și carte funcară cuprinde evidența tehnică, economică și juridică a imobilelor din aceeași unitate administrativ teritorială: comună, oraș sau municipiu".

În cadastru sistematic se înregistrează din oficiu în sistemul integrat de cadastru și carte funciară toate imobilele dintr-o unitate administrativ-teritorială sau sector cadastral.

Din documentele întocmite urmare a efectuării acestor lucrări sistematice, și anume din analiza extrasului CF nr. 4380 din 16.01.2024 eliberat pentru nr. cadastral 335018, înscris în CF nr. 335018 Arad, observăm faptul că a fost identificat terenul aferent căii ferate și înscris provizoriu în favoarea Unității Administrativ Teritoriale Arad, însă nu s-au efectuat demersuri pentru a se înscrie și dreptul de proprietate al Societății asupra căii ferate, demers obligatoriu în cadrul acestor lucrări sistematice.

În acest sens avem rugămintea să, ne comunicați modalitatea de remediere a erorii materiale identificate, și anume neevidențierea căii ferate, proprietatea Societății.

Neluarea în considerare a regimului juridic a căii ferate și neactualizarea documentelor de cadastru pot afecta desfășurarea activității Depozitului, caz în care menționăm faptul că Societatea își rezervă dreptul de a iniția toate acțiunile specifice restabilirii situației de fapt, având în vedere faptul că LUKOIL România SRL și-a îndeplinit toate obligațiile legale și a informat în timp util autoritatea competentă în soluționarea aspectelor detaliate în cuprinsul prezentei.

Menționăm că prezenta adresă nu poate fi considerată drept un acord implicit sau explicit din partea Societății în sensul celui solicitat în cuprinsul Certificatului de urbanism nr. 1476 din 24.08.2022 emis de Primăria Municipiului Arad.

Având în vedere cele de mai sus avem rugămintea să analizați situația supusa atenției și să dispuneți măsuri în consecința, măsuri care să asigure continuitatea desfășurării activității Societății în acord cu normele legale și tehnice aplicabile.....”

Prin adresa nr.ad.68852/A5/13.02.2024 s-a solicitat inițiatorului și elaboratorului documentației necesitatea regândirii soluției urbanistice a amplasamentului propus spre reglementare, și corelarea cu Ordonanța de urgență nr.12 din 7 iulie 1998.

Prin adresa înregistrată cu nr.19499/06.03.2024 este depusă documentația modificată, cu implementarea unei zone de retragere a viitoarelor construcții de 20m față de linia de cale ferată industrială.

În perioada 04.04.2024-18.04.2024 a fost reluată procedura de informare și consultare a populației pentru soluția revizuită.

S-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 04.04.2024.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 04.04.2024-18.04.2024.

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

- au fost notificați vecinii care au transmis contestații în perioada de informare și consultare a populației, inclusiv SC LUKOIL SRL.

Nu au mai 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

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		27.05.2024

A.G/A.G, 2ex/dos.et.III