

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD

PROIECT
Nr. 189/5.07.2024
Ed.1 rev.1

Avizat
SECRETAR GENERAL

MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Lilioara STEPANESCU

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„MODIFICARE PARȚIALĂ P.U.Z. ȘI R.L.U. APROBAT PRIN HOTĂRÂREA NR. 214/2017 ȘI
HOTĂRÂREA NR. 220/2018 - ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE, SERVICII,
DEPOZITARE, LOGISTICĂ ȘI REALIZARE ACCES RUTIER”,

intravilan Mun. Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 361078 - Arad, nr. 361077 - Arad, nr.
361079 - Arad, nr. 361076 - Arad, nr. 361082 - Arad, nr. 361080 - Arad, nr. 361083- Arad, nr. 361055 -
Arad, nr. 361062 - Arad, nr. 361066 - Arad, nr. 361085 - Arad, nr. 361065 - Arad, nr. 361084 - Arad, nr.
361081 - Arad, nr. 361067- Arad, nr. 361068 – Arad, nr. 361094 - Arad

Proprietar/Dezvoltator: LUCA PETRU ADRIAN

Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 28058 / 29.03.2024 și nr. 59066/05.07.2024

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 28057/29.03.2024, 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 rapoartele de specialitate nr. 28057 / A5 / 29.03.2024, nr. 59065/05.07.2024 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. 32/05.07.2024,

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

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

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

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al 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: „ MODIFICARE PARȚIALĂ P.U.Z. ȘI R.L.U. APROBAT PRIN HOTĂRÂREA NR. 214/2017 ȘI HOTĂRÂREA NR. 220/2018 - ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE, SERVICII, DEPOZITARE, LOGISTICĂ ȘI REALIZARE ACCES RUTIER”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin

C.F.-urile nr. 361078 - Arad, nr. 361077 - Arad, nr. 361079 - Arad, nr. 361076 – Arad, nr. 361082 - Arad, nr. 361080 - Arad, nr. 361083- Arad, nr. 361062 - Arad, nr. 361066 - Arad, nr. 361085 - Arad, nr. 361065 - Arad, nr. 361084 - Arad, nr. 361081 - Arad, nr. 361067- Arad, nr. 361094 - Arad, proprietatea privată a persoanei fizice LUCA PETRU ADRIAN, respectiv terenurile identificate prin C.F.-urile, nr. 361055 - Arad, nr. 361068 - Arad sunt în proprietatea UAT Arad, și măsoară o suprafață totală de 91.496,00 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. Încadrarea în teritoriu
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări - echipare edilitară
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Mobilare urbanistică
- 2.7. Ilustrare urbanistică

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

2.1. Proprietar/Dezvoltator: LUCA PETRU ADRIAN;

2.2. Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 103/2023

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 361078 - Arad, nr. 361077 - Arad, nr. 361079 - Arad, nr. 361076 – Arad, nr. 361082 - Arad, nr. 361080 - Arad, nr. 361083- Arad, nr. 361062 - Arad, nr. 361066 - Arad, nr. 361085 - Arad, nr. 361065 - Arad, nr. 361084 - Arad, nr. 361081 - Arad, nr. 361067- Arad, nr. 361094 - Arad, proprietatea privată a persoanei fizice LUCA PETRU ADRIAN, respectiv terenurile identificate prin C.F.-urile, nr. 361055 - Arad, nr. 361068 - Arad sunt în proprietatea UAT Arad, și măsoară o suprafață totală de 91.496,00 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, înainte 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.

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

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

2.7. Proprietarul/dezvoltatorul zonei industriale predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, în vederea preluării în

administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială

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

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 25400/A5/29.03.2024, 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 dezvoltatorul LUCA PETRU ADRIAN 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 GENERAL

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

Cod: PMA-S4-01

REFERAT DE APROBARE

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

„MODIFICARE PARȚIALĂ P.U.Z. ȘI R.L.U. APROBAT PRIN HOTĂRÂREA NR.
214/2017 ȘI HOTĂRÂREA NR. 220/2018 - ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ,
PRODUCȚIE, SERVICII, DEPOZITARE, LOGISTICĂ ȘI REALIZARE ACCES RUTIER”,
intravilan Mun. Arad,

pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 361078 - Arad, nr. 361077 - Arad, nr. 361079 - Arad, nr.
361076 - Arad, nr. 361082 - Arad, nr. 361080 - Arad, nr. 361083- Arad, nr. 361055 - Arad, nr. 361062 -
Arad, nr. 361066 - Arad, nr. 361085 - Arad, nr. 361065 - Arad, nr. 361084 - Arad, nr. 361081 - Arad, nr.
361067- Arad, nr. 361068 – Arad, nr. 361094 - Arad

Proprietar/Dezvoltator: LUCA PETRU ADRIAN

Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: LUCA PETRU ADRIAN;
- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 103/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 2772, din 12.01.2024, de
către LUCA PETRU, respectiv completările înregistrate cu numerele 17807 din 01.03.2024,
39260 din 26.04.2024, 58397 din 03.07.2024 și 58390 din 03.07.2024;

- raportul de specialitate nr. /A5/2024 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. /A5/..... 2024, conform Ord.
MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. /2024 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având
îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 853 din 07.06.2023, se înaintează
spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 361078 -
Arad, nr. 361077 - Arad, nr. 361079 - Arad, nr. 361076 – Arad, nr. 361082 - Arad, nr. 361080 -
Arad, nr. 361083- Arad, nr. 361062 - Arad, nr. 361066 - Arad, nr. 361085 - Arad, nr. 361065 -
Arad, nr. 361084 - Arad, nr. 361081 - Arad, nr. 361067- Arad, nr. 361094 - Arad, proprietatea
privată a persoanei fizice LUCA PETRU ADRIAN, respectiv terenurile identificate prin C.F.-
urile, nr. 361055 - Arad, nr. 361068 - Arad sunt în proprietatea UAT Arad, și măsoară o
suprafață totală de 91.496,00 mp.

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

„MODIFICARE PARȚIALĂ P.U.Z. ȘI R.L.U. APROBAT PRIN HOTĂRÂREA NR.
214/2017 ȘI HOTĂRÂREA NR. 220/2018 - ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ,
PRODUCȚIE, SERVICII, DEPOZITARE, LOGISTICĂ ȘI REALIZARE ACCES RUTIER”,
intravilan Mun. Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 361078 - Arad, nr. 361077 -
Arad, nr. 361079 - Arad, nr. 361076 - Arad, nr. 361082 - Arad, nr. 361080 - Arad, nr. 361083-
Arad, nr. 361055 - Arad, nr. 361062 - Arad, nr. 361066 - Arad, nr. 361085 - Arad, nr. 361065 -

Arad, nr. 361084 - Arad, nr. 361081 - Arad, nr. 361067- Arad, nr. 361068 – Arad, nr. 361094 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 361078 - Arad, nr. 361077 - Arad, nr. 361079 - Arad, nr. 361076 - Arad, nr. 361082 - Arad, nr. 361080 - Arad, nr. 361083- Arad, nr. 361055 - Arad, nr. 361062 - Arad, nr. 361066 - Arad, nr. 361085 - Arad, nr. 361065 - Arad, nr. 361084 - Arad, nr. 361081 - Arad, nr. 361067- Arad, nr. 361068 – Arad, nr. 361094 - Arad, în vederea reglementării unei zone industriale nepoluante, producție, servicii, depozitare, logistică și realizare acces rutier.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 60%;
- C.U.T. maxim: 1,8.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 20,00 m (147,01 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23893/19.01.2024.

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.) – „MODIFICARE PARȚIALĂ P.U.Z. ȘI R.L.U. APROBAT PRIN HOTĂRÂREA NR. 214/2017 ȘI HOTĂRÂREA NR. 220/2018 - ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE, SERVICII, DEPOZITARE, LOGISTICĂ ȘI REALIZARE ACCES RUTIER", Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 361078 - Arad, nr. 361077 - Arad, nr. 361079 - Arad, nr. 361076 - Arad, nr. 361082 - Arad, nr. 361080 - Arad, nr. 361083- Arad, nr. 361055 - Arad, nr. 361062 - Arad, nr. 361066 - Arad, nr. 361085 - Arad, nr. 361065 - Arad, nr. 361084 - Arad, nr. 361081 - Arad, nr. 361067- Arad, nr. 361068 – Arad, nr. 361094 - Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./dact. EG/BI

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 59065/A5/05.07.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi

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

„MODIFICARE PARŢIALĂ P.U.Z. ŞI R.L.U. APROBAT PRIN HOTĂRÂREA NR. 214/2017 ŞI
HOTĂRÂREA NR. 220/2018 - ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCŢIE, SERVICII,
DEPOZITARE, LOGISTICĂ ŞI REALIZARE ACCES RUTIER”,

intravilan Mun. Arad,

pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 361078 - Arad, nr. 361077 - Arad, nr. 361079 - Arad, nr.
361076 - Arad, nr. 361082 - Arad, nr. 361080 - Arad, nr. 361083- Arad, nr. 361055 - Arad, nr.
361062 - Arad, nr. 361066 - Arad, nr. 361085 - Arad, nr. 361065 - Arad, nr. 361084 - Arad, nr.
361081 - Arad, nr. 361067- Arad, nr. 361068 – Arad, nr. 361094 - Arad

Proprietar/Dezvoltator: LUCA PETRU ADRIAN

Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: LUCA PETRU ADRIAN;
- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 103/2023

Încadrarea în localitate

Imobilele – terenurile sunt situate în intravilanul Municipiului Arad, jud. Arad.

Situaţia juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncionalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 361078 - Arad, nr. 361077 - Arad, nr. 361079 - Arad, nr. 361076 – Arad, nr. 361082 - Arad, nr. 361080 - Arad, nr. 361083- Arad, nr. 361062 - Arad, nr. 361066 - Arad, nr. 361085 - Arad, nr. 361065 - Arad, nr. 361084 - Arad, nr. 361081 - Arad, nr. 361067- Arad, nr. 361094 - Arad, proprietatea privată a persoanei fizice LUCA PETRU ADRIAN, respectiv terenurile identificate prin C.F.-urile, nr. 361055 - Arad, nr. 361068 - Arad sunt în proprietatea UAT Arad, şi măsoară o suprafaţă totală de 91.496,00 mp.

Situaţia existentă

Prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 361078 - Arad, nr. 361077 - Arad, nr. 361079 - Arad, nr. 361076 - Arad, nr. 361082 - Arad, nr. 361080 - Arad, nr. 361083- Arad, nr. 361055 - Arad, nr. 361062 - Arad, nr. 361066 - Arad, nr. 361085 - Arad, nr. 361065 - Arad, nr. 361084 - Arad, nr. 361081 - Arad, nr. 361067- Arad, nr. 361068 – Arad, nr. 361094 - Arad, în vederea reglementării unei zone industriale nepoluante, producţie, servicii, depozitare, logistică şi realizare acces rutier.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : Autostrada A1;
- **la vest** : DN 69 – E 671 Timişoara – Arad, terenuri identificate prin C.F. nr. 341110 – Arad, nr. 350155 - Arad;
- **la est** : Autostrada A1, teren identificat prin C.F. nr. 361058 - Arad;
- **la sud** : Terenuri proprietăţi private – P.U.Z. şi R.L.U. “Zonă de servicii şi comerţ, extravilan Sud Arad, judeţul Arad” aprobat prin HCLM Arad 214/2017, respective HCLM Arad nr. 220/2018.

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 industriale nepoluante, producție, servicii, depozitare, logistică și realizare acces rutier.

- **Funcțiune dominantă:**
 - Industrie nepoluantă, depozitare și logistică.
- **Funcțiuni complementare:**
 - Funcțiuni de agrement și sport;
 - Echipare tehnico-edilitară;
 - Zone verzi amenajate.
- **Funcțiuni permise cu condiții:**
 - Clădiri destinate funcțiunii de cazare subordonate funcțiunii principale;
 - Stații de carburanți
- **Funcțiuni interzise:**
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice;
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - Funcțiuni de depozitare deșeuri;
 - Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
 - Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 60,00%;
- C.U.T. maxim: 1,8.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 20,00 m (147,01 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23893/19.01.2024.

Retrageri minime admise ale zonei de implantare față de limitele de proprietate:

- **Parcela nr. 1:**
 - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Nord;
 - La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului DN69 din Vest;
 - La minim 10m față de limita din Sud;
 - La minim 0m față de limita din Est.
- **Parcela nr. 2:**
 - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Nord;
 - La minim 0 m față de limita din Vest;
 - La minim 10m față de limita din Sud;
 - La minim 0m față de limita din Est.
- **Parcela nr. 3:**
 - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Nord;
 - La minim 10 m față de limita din Vest cu parcela nr. 7 și la minim 0 m față de limita din Vest cu parcela nr. 2;
 - La minim 10 m față de limita din Sud;
 - La minim 0 m față de limita din Est.
- **Parcela nr. 4:**
 - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Nord;
 - La minim 0 m față de limita din Vest;
 - La minim 10 m față de limita din Sud;
 - La minim 10 m față de limita din Est.

- **Parcela nr. 5:**
 - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Nord;
 - La minim 10 m față de limita din Vest;
 - La minim 10m față de limita din Sud;
 - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Est.
- **Parcela nr. 6:**
 - La minim 10m față de limita din Nord;
 - La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului DN69 din Vest;
 - La minim 10m față de limita din Sud;
 - La minim 10m față de limita din Est.

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate - industrie nepoluantă, depozitare și logistică, se vor amenaja spații verzi, având o suprafață de minim 20,00%, raportată la suprafața parcelei, conform **Hotărârii nr. 572 din 26 octombrie 2022**, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Conform **HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad se vor respecta următoarele cerințe:

- **Construcții industriale:**
 - Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
 - Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
 - Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
 - Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
 - Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare).
- **Construcții comerciale:**
 - Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
 - Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
 - Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
 - Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
 - Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare).
- **Construcții administrative:**
 - Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
 - Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
 - Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
 - Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
 - Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare).

Parcaje:

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

Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, industrie nepoluantă, servicii, depozitare și logistică, împreună cu funcțiunile complementare, se vor realiza locuri de parcare avându-se în vedere prevederile anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Circulații și accese:

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

Accesul se propune a fi realizat din intersecția tip girație existentă care este situată în zona DN 69, km 45+435 dreapta, prin realizarea celui de al patrulea braț.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

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

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 50 m;
- b) suprafața minimă a parcelei de 5000 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Conform planșei U03 "Reglementări urbanistice - zonificare", terenurile propuse spre reglementare se vor parcela în 8 parcele, fiind premise parcelări ulterioare.

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

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone industriale nepoluante, depozitare și logistică, 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. 853 din 07.06.2023, 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	17723276/30.08.2023	07.06.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	13535/31.07.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214274946/23.06.2023	23.06.2024
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	18029/13.11.2023	-
5.	Orange Romania Communications S.A.	95744545/6204/6028/28.06.2023	28.06.2024
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323195/11.09.2023	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323196/11.09.2023	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134262/26.06.2023	26.06.2024
9.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1879/2023	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	23893//19.01.2024	19.01.2025
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	2765/Z1/23.01.2023	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	338/26.06.2023	-
13.	Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.	340/660/20.07.2023	07.06.2025
14.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	125/12.07.2023	12.07.2024
15.	Apele Române – ABA Mureș – Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad	56/03.10.2023	03.10.2025
16.	Comisia de Sistematizare a Circulației	8717/Z1/21.02.2024	-
17.	Organizația Utilizatorilor de Apă pentru Irigații „Arad Fântânele”	12/08.12.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.01.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 32/05.07.2024.

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

Arhitect Șef
Arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	Arh. Ioana Bărbăței		05.07.2024
Elaborat	Consilier	Ing. Eduard Ghele		05.07.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către LUCA PETRU ADRIAN, cu adresa în jud. Timiș, Com. Dumbrăvița, Str. Traian Vuia, nr. 3/A, înregistrată cu nr. 2772 din 12.01.2024, respectiv a completărilor înregistrate cu numerele 17807 din 01.03.2024, 39260 din 26.04.2024, 58397 din 03.07.2024 și 58390 din 03.07.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 32 din 05.07.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

„MODIFICARE PARȚIALĂ P.U.Z. ȘI R.L.U. APROBAT PRIN HOTĂRÂREA NR. 214/2017 ȘI HOTĂRÂREA NR. 220/2018 - ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE, SERVICII, DEPOZITARE, LOGISTICĂ ȘI REALIZARE ACCES RUTIER”, intravilan Mun. Arad,

pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 361078 - Arad, nr. 361077 - Arad, nr. 361079 - Arad, nr. 361076 - Arad, nr. 361082 - Arad, nr. 361080 - Arad, nr. 361083 - Arad, nr. 361055 - Arad, nr. 361062 - Arad, nr. 361066 - Arad, nr. 361085 - Arad, nr. 361065 - Arad, nr. 361084 - Arad, nr. 361081 - Arad, nr. 361067 - Arad, nr. 361068 - Arad, nr. 361094 - Arad

Proprietar/Dezvoltator: LUCA PETRU ADRIAN

Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: LUCA PETRU ADRIAN;

Proiectant: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 103/2023

Încadrarea în localitate

Imobilele – terenurile sunt situate în intravilanul Municipiului Arad, jud. Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 361078 - Arad, nr. 361077 - Arad, nr. 361079 - Arad, nr. 361076 - Arad, nr. 361082 - Arad, nr. 361080 - Arad, nr. 361083 - Arad, nr. 361062 - Arad, nr. 361066 - Arad, nr. 361085 - Arad, nr. 361065 - Arad, nr. 361084 - Arad, nr. 361081 - Arad, nr. 361067 - Arad, nr. 361094 - Arad, proprietatea privată a persoanei fizice LUCA PETRU ADRIAN, respectiv terenurile identificate prin C.F.-urile, nr. 361055 - Arad, nr. 361068 - Arad sunt în proprietatea UAT Arad, și măsoară o suprafață totală de 91.496,00 mp.

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 361078 - Arad, nr. 361077 - Arad, nr. 361079 - Arad, nr. 361076 - Arad, nr. 361082 - Arad, nr. 361080 - Arad, nr. 361083 - Arad, nr. 361055 - Arad, nr. 361062 - Arad, nr. 361066 - Arad, nr. 361085 - Arad, nr. 361065 - Arad, nr. 361084 - Arad, nr. 361081 - Arad, nr. 361067 - Arad, nr. 361068 - Arad, nr. 361094 - Arad, în vederea reglementării unei zone industriale nepoluante, producție, servicii, depozitare, logistică și realizare acces rutier.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : Autostrada A1;
- **la vest** : DN 69 – E 671 Timișoara – Arad, terenuri identificate prin C.F. nr. 341110 – Arad, nr. 350155 - Arad;
- **la est** : Autostrada A1, teren identificat prin C.F. nr. 361058 - Arad;
- **la sud** : Terenuri proprietăți private – P.U.Z. și R.L.U. “Zonă de servicii și comerț, extravilan Sud Arad, județul Arad” aprobat prin HCLM Arad 214/2017, respective HCLM Arad nr. 220/2018.

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 industriale nepoluante, producție, servicii, depozitare, logistică și realizare acces rutier.

- **Funcțiune dominantă:**
 - Industrie nepoluantă, depozitare și logistică.

- **Funcțiuni complementare:**
 - Funcțiuni de agrement și sport;
 - Echipare tehnico-edilitară;
 - Zone verzi amenajate.

- **Funcțiuni permise cu condiții:**
 - Clădiri destinate funcțiunii de cazare subordonate funcțiunii principale;
 - Stații de carburanți

- **Funcțiuni interzise:**
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice;
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - Funcțiuni de depozitare deșeuri;
 - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 60,00%;
- C.U.T. maxim: 1,8.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 20,00 m (147,01 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23893/19.01.2024.

Retrageri minime admise ale zonei de implantare față de limitele de proprietate:

- **Parcela nr. 1:**
 - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Nord;
 - La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului DN69 din Vest;
 - La minim 10m față de limita din Sud;
 - La minim 0m față de limita din Est.

- **Parcela nr. 2:**
 - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Nord;
 - La minim 0 m față de limita din Vest;
 - La minim 10m față de limita din Sud;
 - La minim 0m față de limita din Est.

- **Parcela nr. 3:**
 - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Nord;
 - La minim 10 m față de limita din Vest cu parcela nr. 7 și la minim 0 m față de limita din Vest cu parcela nr. 2;
 - La minim 10 m față de limita din Sud;
 - La minim 0 m față de limita din Est.
- **Parcela nr. 4:**
 - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Nord;
 - La minim 0 m față de limita din Vest;
 - La minim 10 m față de limita din Sud;
 - La minim 10 m față de limita din Est.
- **Parcela nr. 5:**
 - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Nord;
 - La minim 10 m față de limita din Vest;
 - La minim 10m față de limita din Sud;
 - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Est.
- **Parcela nr. 6:**
 - La minim 10m față de limita din Nord;
 - La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului DN69 din Vest;
 - La minim 10m față de limita din Sud;
 - La minim 10m față de limita din Est.

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate - industrie nepoluantă, depozitare și logistică, se vor amenaja spații verzi, având o suprafață de minim 20,00%, raportată la suprafața parcelei, conform **Hotărârii nr. 572 din 26 octombrie 2022**, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Conform **HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad se vor respecta următoarele cerințe:

- **Construcții industriale:**
 - Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
 - Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
 - Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
 - Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
 - Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare).
- **Construcții comerciale:**
 - Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
 - Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
 - Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
 - Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
 - Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare).
- **Construcții administrative:**
 - Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
 - Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
 - Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
 - Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
 - Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare).

Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:

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

Accesul se propune a fi realizat din intersecția tip giraj existentă care este situată în zona DN 69, km 45+435 dreapta, prin realizarea celui de al patrulea braț.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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.

Parcaje:

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

Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, industrie nepoluantă, servicii, depozitare și logistică, împreună cu funcțiunile complementare, se vor realiza locuri de parcare avându-se în vedere prevederile anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Parcelări:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- d) front la strada de minimum 50 m;
- e) suprafața minimă a parcelei de 5000 mp;
- f) adancime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Conform planșei U03 "Reglementări urbanistice - zonificare", terenurile propuse spre reglementare se vor parcela în 8 parcele, fiind premise parcelări ulterioare.

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

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

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

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

brășamentelor 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 industriale nepoluante, producție, servicii, depozitare, logistică și realizare acces rutier, predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la brășamentul imobilului din zona industrială, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 23.01.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 853 din 07.06.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
Arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
Ing. Eduard Ghele

PMA-A5-14

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 28058 / 29.03.2024

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:
„MODIFICARE PARȚIALĂ P.U.Z. ȘI R.L.U. APROBAT PRIN HOTĂRÂREA NR. 214/2017 ȘI HOTĂRÂREA NR. 220/2018 - ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE, SERVICII, DEPOZITARE, LOGISTICĂ ȘI REALIZARE ACCES RUTIER”,
intravilan Mun. Arad,

pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 361078 - Arad, nr. 361077 - Arad, nr. 361079 - Arad, nr. 361076 - Arad, nr. 361082 - Arad, nr. 361080 - Arad, nr. 361083- Arad, nr. 361055 - Arad, nr. 361062 - Arad, nr. 361066 - Arad, nr. 361085 - Arad, nr. 361065 - Arad, nr. 361084 - Arad, nr. 361081 - Arad, nr. 361067- Arad, nr. 361068 – Arad, nr. 361094 - Arad

Proprietar/Dezvoltator: LUCA PETRU ADRIAN

Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: LUCA PETRU ADRIAN;
- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 103/2023.

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 361078 - Arad, nr. 361077 - Arad, nr. 361079 - Arad, nr. 361076 – Arad, nr. 361082 - Arad, nr. 361080 - Arad, nr. 361083- Arad, nr. 361062 - Arad, nr. 361066 - Arad, nr. 361085 - Arad, nr. 361065 - Arad, nr. 361084 - Arad, nr. 361081 - Arad, nr. 361067- Arad, nr. 361094 - Arad, proprietatea privată a persoanei fizice LUCA PETRU ADRIAN, respectiv terenurile identificate prin C.F.-urile, nr. 361055 - Arad, nr. 361068 - Arad sunt în proprietatea UAT Arad, și măsoară o suprafață totală de 91.496,00 mp.

Având în vedere că documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 853 din 07 iunie 2023, 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

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: „MODIFICARE PARȚIALĂ P.U.Z. ȘI R.L.U. APROBAT PRIN HOTĂRÂREA NR. 214/2017 ȘI HOTĂRÂREA NR. 220/2018 - ZONĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, PRODUCȚIE, SERVICII, DEPOZITARE, LOGISTICĂ ȘI REALIZARE ACCES RUTIER”, intravilan Mun. Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 361078 - Arad, nr. 361077 - Arad, nr. 361079 - Arad, nr. 361076 - Arad, nr. 361082 - Arad, nr. 361080 - Arad, nr. 361083- Arad, nr. 361055 - Arad, nr. 361062 - Arad, nr. 361066 - Arad, nr. 361085 - Arad, nr. 361065 - Arad, nr. 361084 - Arad, nr. 361081 - Arad, nr. 361067- Arad, nr. 361068 – Arad, nr. 361094 - Arad
Proprietar/Dezvoltator: LUCA PETRU ADRIAN
Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: LUCA PETRU ADRIAN;
- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 103/2023

Încadrarea în localitate

Imobilele – terenurile sunt situate în intravilanul Municipiului Arad, jud. Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 361078 - Arad, nr. 361077 - Arad, nr. 361079 - Arad, nr. 361076 – Arad, nr. 361082 - Arad, nr. 361080 - Arad, nr. 361083- Arad, nr. 361062 - Arad, nr. 361066 - Arad, nr. 361085 - Arad, nr. 361065 - Arad, nr. 361084 - Arad, nr. 361081 - Arad, nr. 361067- Arad, nr. 361094 - Arad, proprietatea privată a persoanei fizice LUCA PETRU ADRIAN, respectiv terenurile identificate prin C.F.-urile, nr. 361055 - Arad, nr. 361068 - Arad sunt în proprietatea UAT Arad, și măsoară o suprafață totală de 91.496,00 mp.

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 361078 - Arad, nr. 361077 - Arad, nr. 361079 - Arad, nr. 361076 - Arad, nr. 361082 - Arad, nr. 361080 - Arad, nr. 361083- Arad, nr. 361055 - Arad, nr. 361062 - Arad, nr. 361066 - Arad, nr. 361085 - Arad, nr. 361065 - Arad, nr. 361084 - Arad, nr. 361081 - Arad, nr. 361067- Arad, nr. 361068 – Arad, nr. 361094 - Arad, în vederea reglementării unei zone industriale nepoluante, producție, servicii, depozitare, logistică și realizare acces rutier.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : Autostrada A1;
- **la vest** : DN 69 – E 671 Timișoara – Arad, terenuri identificate prin C.F. nr. 341110 – Arad, nr. 350155 - Arad;
- **la est** : Autostrada A1, teren identificat prin C.F. nr. 361058 - Arad;
- **la sud** : Terenuri proprietăți private – P.U.Z. și R.L.U. “Zonă de servicii și comerț, extravilan Sud Arad, județul Arad” aprobat prin HCLM Arad 214/2017, respective HCLM Arad nr. 220/2018.

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 industriale nepoluante, producție, servicii, depozitare, logistică și realizare acces rutier.

- **Funcțiune dominantă:**
 - Industrie nepoluantă, depozitare și logistică.
- **Funcțiuni complementare:**
 - Funcțiuni de agrement și sport;
 - Echipare tehnico-edilitară;
 - Zone verzi amenajate.
- **Funcțiuni permise cu condiții:**
 - Clădiri destinate funcțiunii de cazare subordonate funcțiunii principale;
 - Stații de carburanți
- **Funcțiuni interzise:**
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice;
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - Funcțiuni de depozitare deșeuri;
 - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 60,00%;
- C.U.T. maxim: 1,8.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 20,00 m (147,01 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23893/19.01.2024.

Retrageri minime admise ale zonei de implantare față de limitele de proprietate:

- **Parcela nr. 1:**
 - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Nord;
 - La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului DN69 din Vest;
 - La minim 10m față de limita din Sud;
 - La minim 0m față de limita din Est.
- **Parcela nr. 2:**
 - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Nord;
 - La minim 0 m față de limita din Vest;
 - La minim 10m față de limita din Sud;
 - La minim 0m față de limita din Est.
- **Parcela nr. 3:**
 - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Nord;

- La minim 10 m față de limita din Vest cu parcela nr. 7 și la minim 0 m față de limita din Vest cu parcela nr. 2;
- La minim 10 m față de limita din Sud;
- La minim 0 m față de limita din Est.
- **Parcela nr. 4:**
 - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Nord;
 - La minim 0 m față de limita din Vest;
 - La minim 10 m față de limita din Sud;
 - La minim 10 m față de limita din Est.
- **Parcela nr. 5:**
 - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Nord;
 - La minim 10 m față de limita din Vest;
 - La minim 10m față de limita din Sud;
 - La minim 50 m față de marginea exterioară a zonei de siguranță a A1 din Est.
- **Parcela nr. 6:**
 - La minim 10m față de limita din Nord;
 - La minim 50 m față de limita asfaltică a drumului DN69 din Vest;
 - La minim 10m față de limita din Sud;
 - La minim 10m față de limita din Est.

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate - industrie nepoluantă, depozitare și logistică, se vor amenaja spații verzi, având o suprafață de minim 20,00%, raportată la suprafața parcelei, conform **Hotărârii nr. 572 din 26 octombrie 2022**, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Conform **HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad se vor respecta următoarele cerințe:

- **Construcții industriale:**
 - Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
 - Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
 - Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
 - Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
 - Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare).
- **Construcții comerciale:**
 - Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
 - Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
 - Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
 - Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
 - Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare).
- **Construcții administrative:**
 - Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
 - Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
 - Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
 - Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
 - Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare).

Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:

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

Accesul se propune a fi realizat din intersecția tip girație existentă care este situată în zona DN 69, km 45+435 dreapta, prin realizarea celui de al patrulea braț.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Acestele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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.

Parcaje:

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

Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, industrie nepoluată, servicii, depozitare și logistică, împreună cu funcțiunile complementare, se vor realiza locuri de parcare avându-se în vedere prevederile anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Parcelări:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- g) front la strada de minimum 50 m;
- h) suprafața minimă a parcelei de 5000 mp;
- i) adancime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Conform planșei U03 “Reglementări urbanistice - zonificare”, terenurile propuse spre reglementare se vor parcela în 8 parcele, fiind premise parcelări ulterioare.

Utilități:

Se va face racordarea la rețelele de utilități 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 853 din 07 iunie 2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

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
Căpriceană Gabriel

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 - Modificare parțială PUZ și RLU aprobat prin Hotărârea nr.214/2017 și Hotărârea nr.220/2018-Zonă Industrie Nepoluantă, Producție, Servicii, Depozitare, Logistică și Realizare Acces Rutier

Proprietari/dezvoltatori: Luca Petru Adrian

Amplasament - mun.Arad, CF 361055, CF 361068, CF 361076, CF 361062, CF 361065, CF 361066, CF 361067, CF 361077, CF 361078, CF 361079, CF 361080, CF 361081, CF 361082, CF 361083, CF 361084, CF 361085, CF 361094

Proiectant general – SC RIF STYLE PROJECT SRL, arh RUR Gh.Seculici, proiect nr. 103/2023

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

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul **1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să 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 nr. 64731/08.08.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare 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 **01.09.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **01.09.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **01.09.2023-10.09.2023** 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. 81471/06.10.2023, 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 02.11.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 02.11.2023 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 Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 02.11.2023-16.11.2023 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 identificate cu SC VGP PARK ARAD SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		25.03.2024

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