



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 615
din 31 octombrie 2024

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: „Construire hale dezmembrări autoturisme și birouri” intravilanul Municipiului Arad, zona industrială Sud, județul Arad pe parcela identificată prin C.F. nr. 364613-Arad, Proprietar/dezvoltator: S.C. ECO MOTORS S.R.L.;
Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.;

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 88307/21.10.2024,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 4248/18.01.2024 privind demararea procedurii de transparență decizională,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 3773/18.01.2024, 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. 4247/A5/18.01.2024 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. 88304/21.10.2024 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. 48/21.10.2024,

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

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

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

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului,

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (20 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „, Construire hale dezmembrări autoturisme și birouri”, Municipiul Arad, zona industrială Sud, județul Arad pe parcela identifică prin C.F. nr. 364613- Arad, 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 funcțională
- 2.4. Mobilare urbanistică propusă
- 2.5.Reglementări edilitare
- 2.6.Proprietatea terenurilor
- 2.7.Propunere imagine 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: S.C. ECO MOTORS S.R.L.;
- 2.2. Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Elvira P. ȘERBAN, pr.nr. 61/2020;
- 2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 364613- Arad, are categoria de folosință pășune în intravilan și constituie proprietatea privată a S.C. ECO MOTORS S.R.L. măsurând o suprafață totală de 10.786 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, 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 emitere 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 mixte 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 mixte, 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. 3773/18.01.2024, 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. ECO MOTORS 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
Antoanela – Luciana NAAJI

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„Construire hale dezmembrări autoturisme și birouri”
intravilanul Municipiului Arad, zona industrială Sud, județul Arad
pe parcela identificată prin C.F. nr. 364613-Arad
Proprietar/dezvoltator: S.C. ECO MOTORS S.R.L.;
Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.;

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 88307 / 21.10.2024,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 4248/18.01.2024 privind demararea procedurii de transparență decizională,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 3773/18.01.2024, 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. 4247 / A5 / 18.01.2024 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. 88304 / 21.10.2024 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. 48 / 21.10.2024,

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
H O T Ă R Ă R E

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „ Construire hale dezmembrări autoturisme și birouri”, Municipiul Arad, zona industrială Sud, județul Arad pe parcela identifică prin C.F. nr. 364613- Arad, conform documentației anexate, conform *anexelor I* (cu anexele 1.1. - 1.3) și 2 (cu anexele 2.1.- 2.6.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.4.Memoriu de prezentare
- 1.5.Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.6.Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1.Încadrare în zonă
- 2.2.Situația existentă
- 2.3.Reglementări urbanistice zonificare funcțională
- 2.4. Mobilare urbanistică propusă
- 3.5.Reglementări edilitare
- 2.5.Proprietatea terenurilor
- 2.6.Propunere imagine 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: S.C. ECO MOTORS S.R.L.;
- 2.2. Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Elvira P. ȘERBAN, pr.nr. 61/2020;
- 2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 364613- Arad, are categoria de folosință pășune în intravilan și constituie proprietatea privată a S.C. ECO MOTORS S.R.L. măsurând o suprafață totală de 10.786 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, 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 mixte 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 mixte, 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. 3773/18.01.2024, 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. ECO MOTORS 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

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Verif. RS/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:
„Construire hale dezmembrări autoturisme și birouri”
intravilanul Municipiului Arad, zona industrială Sud, județul Arad
pe parcela identificată prin C.F. nr. 364613-Arad
Proprietar/dezvoltator: S.C. ECO MOTORS S.R.L.;
Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.;

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. ECO MOTORS S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Elvira P. ȘERBAN, pr.nr. 61/2020;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 25015/23.03.2023 și completările înregistrate cu nr. 79929/03.10.2023 și nr. 78183/13.09.2024 de către S.C. ECO MOTORS S.R.L.;
- referatul de aprobare nr. 4248/18.01.2024 privind demararea procedurii de transparență decizională;
- raportul nr. 4247/18.01.2024 privind demararea procedurii de transparență decizională al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente;
- raportul de specialitate nr. 88034/A5/ 21.10.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 3773/18.01.2024 conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 48 / 21.10.2024 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1084 din 29.07.2020, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 364613- Arad, are categoria de folosință pășune în intravilan și constituie proprietatea privată a S.C. ECO MOTORS S.R.L. măsurând o suprafață totală de 10.786 mp.

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

- „Construire hale dezmembrări autoturisme și birouri” Municipiul Arad, zona industrială Sud, județul Arad pe parcela identificată prin C.F. nr. 364613-Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „Construire hale dezmembrări autoturisme și birouri”, Municipiul Arad, zona industrială Sud, județul Arad pe parcela identificată prin C.F. nr. 364613– Arad se propune reglementarea unei subzone funcționale mixte de industrie nepoluantă/depozitare (dezmembrări autoturisme) și comerț/servicii (sedii administrative, prestări servicii) împreună cu funcțiuni complementare, în suprafață totală de 10.786 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- **P.O.T. maxim admis: 60,00%;**

- **C.U.T. maxim admis: 1,20.**

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+E/Er cu înălțimea maximă a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,32 m (112.32 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22668/31.10.2022.

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 hale dezmembrări autoturisme și birouri”, Municipiul Arad, zona industrială Sud, județul Arad pe parcela identificată prin C.F. nr. 364613-Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire hale de dezmembrări autoturisme și birouri”
intravilanul Municipiului Arad, zona industrială Sud, județul Arad
pe parcela identificată prin C.F. nr. 364613-Arad
Proprietar/dezvoltator: S.C. ECO MOTORS S.R.L.;
Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.;

- Proprietar/dezvoltator: S.C. ECO MOTORS S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Elvira P. ȘERBAN, pr.nr. 61/2020;

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în partea sud vestică a intravilanului Municipiului Arad în zona industrială Sud Arad- Zădăreni adiacent DJ 682.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 364613- Arad, are categoria de folosință pășune în intravilan și constituie proprietatea privată a S.C. ECO MOTORS S.R.L. măsurând o suprafață totală de 10.786 mp.

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 364613- Arad, în vederea edificării unei subzone funcționale mixte industrie nepoluantă/depozitare (dezmembrări autoturisme) și comerț/servicii (sedii administrative, prestări servicii) împreună cu funcțiuni complementare, măsurând o suprafață totală de 10.786 mp, conform PUG-ul Municipiului Arad aprobat – cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **Nord:** teren proprietate privată identificat în CF nr. 364608, având categoria de folosință pășune;
- **Est:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 364606 Arad, având categoria de folosință pășune;
- **Sud:** terenuri proprietăți private, și terenuri reglementate prin documentația de urbanism PUZ și RLU „Unitate logistică și dotări suport/Arad-Zona Industrială Sud, F.N.” pe parcelele identificate în C.F.nr. 364602 și C.F.364749 Proprietar/Dezvoltator: S.C. EU RO Speed S.R.L., Proiectant general: S.C. Obiectiv S.R.L. aprobat prin HCLM Arad 486/2024
- **Vest:** canal CN 2442 identificat în CF nr. 364609;

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de edificare a unei subzone funcționale mixte industrie

nepoluantă/depozitare (dezmembrări autoturisme) și comerț/servicii (sedii administrative, prestări servicii) cu regim de înălțime maxim P+E/Er.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 35 din 03.12.2021, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat – cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalieră modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate..

- **Funcțiunea principală:**

- funcțiunea dominantă: funcțiuni mixte: industrie nepoluantă/depozitare (dezmembrări autoturisme) și comerț/servicii (sedii administrative, prestări servicii);

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

- clădiri destinate funcțiunii de industrie nepoluantă, depozitare, comerț, servicii, construcții administrative

- construcții pentru circulația auto, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajare acces;

- zone pietonale;

- construcții tehnico-edilitare;

- zone verzi amenajate și de agrement, cu rol decorativ, recreere și perdele protecție;

- **Utilizări admise cu condiții:**

- toate tipurile de obiective propuse prin RLU cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (total suprafață teren reglementat) în conformitate cu HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

- **Utilizări interzise:**

- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

Zonificare funcțională:

- **ISpr– funcțiune predominanta - zonă prestări servicii**

- **ED - subzonă construcții edilitare**

- **Ccr - subzonă circulații rutiere, platforme parcare**

- **Psv - subzonă spatii verzi amenajate, perdele de protectie**

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- **P.O.T. maxim admis: 60,00%;**

- **C.U.T. maxim admis: 1,20.**

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+E/Er cu înălțimea maximă a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,32 m (112.32 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22668/31.10.2022.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

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

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil ale construcțiilor din cadrul parcelei este stabilit în conformitate cu planșa 03A Reglementări urbanistice zonificare funcțională împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje, zone verzi și de protecție

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Conform planșei anexă – „03A Reglementări urbanistice zonificare funcțională”.

• **Amplasare față de frontul stradal:**

- La Est – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 0,00 m și 7,20 m.

• **Amplasare față de limitele laterale:**

- La Nord – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 5,00 m și 15,00 m.

- La Sud – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate de 3,00 m.

• **Amplasare față de limita posterioară:**

- La Vest – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 6,50 m și 22,50 m.

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.

Nu se vor face parcelări.

Spații verzi:

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

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii – minim 20% din suprafața terenului pentru construcții industriale și 15% pentru servicii și comerț avându-se în vedere prevederile HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru fiecare funcțiune în parte. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire. Conform soluției prezentate în planșa „03A Reglementări urbanistice zonificare funcțională” se propune o subzonă verde de 2.191,30 mp reprezentând 20,32 % din suprafața totală a terenului.

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. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, industrie nepoluantă/depozitare (dezmembrări autoturisme) și comerț/servicii (sedii administrative, prestări servicii); 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.

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

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura din DJ 682, prin intermediul parcelei identificate în CF nr. 364606 Arad perpendicular pe acesta. Posibilitățile de acces (intrare -ieșire) de la incinta propusă spre reglementare vor avea o ampriză de 9,10 m fiind propuse un număr de 2 (două).

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

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

Utilități:

Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

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

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de 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 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 cu funcțiuni mixte: industrie nepoluantă/depozitare (dezmembrări autoturisme) și comerț/servicii (sedii administrative, prestări servicii) predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona cu funcțiuni mixte, 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 cu funcțiuni mixte: industrie nepoluantă/depozitare (dezmembrări autoturisme) și comerț/servicii (sedii administrative, prestări servicii), 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. 1084 din 29.07.2020, 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.	E-distribuție Banat S.A.	17156372/04.04.2023	28.07.2023
2.	Compania de Apă Arad S.A.	7279/06.07.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213666293/26.04.2022	26.04.2023
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	17509/17.11.2022	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4720807/09.08.2022	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4720806/09.08.2022	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139164/09.05.2022	-
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1628/2020	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	22668/31.10.2022	31.10.2023
10.	D.S.P. Județul Arad	157/06.05.2022	-
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	79278/Z1/13.10.2023	-
12.	Transelectrica- UTT Timișoara- Serviciul Tehnic	6588/02.05.2022	-
13.	Transgaz	5495/2689/02.05.2022	02.05.2023
14.	ANIF- Filiala teritorială de I.F. Arad	59/13.05.2022	-
15.	CFR S.A. -Sucursala Regională de Căi Ferate Timișoara	82-ALG-2022	28.07.2023
16.	Orange Romania Communications S.A.	49/14.06.2022	-
17.	Studiu Geotehnic	L551/2022	

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 30.03.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. 48/21.10.2024 favorabil.

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	urb. Răzvan Săvan		03.10.2024

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Șef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. ECO MOTORS S.R.L., cu adresa în jud. Arad, loc. Zimandul Nou, sat Zimandul Cuz, nr. 1/B , înregistrată cu nr. 25015/23.03.2023 și completările înregistrate cu nr. 79929/03.10.2023 și nr. 78183/13.09.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 48 din 21.10.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire hale de dezmembrări autoturisme și birouri”
intravilanul Municipiului Arad, zona industrială Sud, județul Arad
pe parcela identificată prin C.F. nr. 364613-Arad
Proprietar/dezvoltator: S.C. ECO MOTORS S.R.L.;
Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.;

Proprietar/Dezvoltator: S.C. ECO MOTORS S.R.L.;

Proiectant: S.C. PRO URBAN S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură
RUR, arhitect-urbanist Elvira P. ȘERBAN, pr.nr. 61/2020;

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

Nord: teren proprietate privată identificat în CF nr. 364608, având categoria de folosință pășune;

Est: teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 364606 Arad, având categoria de folosință pășune;

Sud: terenuri proprietăți private, și terenuri reglementate prin documentația de urbanism PUZ și RLU
„Unitate logistică și dotări suport/Arad-Zona Industrială Sud, F.N.” pe parcelele identificate în C.F.nr.
364602 și C.F.364749 Proprietar/Dezvoltator: S.C. EU RO Speed S.R.L., Proiectant general: S.C.
Obiectiv S.R.L. aprobat prin HCLM Arad 486/2024

Vest: canal CN 2442 identificat în CF nr. 364609;

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 edificare a unei subzone funcționale mixte industrie nepoluantă/depozitare (dezmembrări autoturisme) și comerț/servicii (sedii administrative, prestări servicii) cu regim de înălțime maxim P+E/Er, măsurând o suprafață totală de 10.786 mp.

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă mixtă: industrie nepoluantă/depozitare (dezmembrări autoturisme) și comerț/servicii (sedii administrative, prestări servicii);

Utilizări permise:

- clădiri destinate funcțiunii de industriei nepoluante, depozitare, comerț, servicii, construcții administrative
- construcții pentru circulația auto, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajare acces;
- zone pietonale;
- construcții tehnico-edilitare;
- zone verzi amenajate și de agrement, cu rol decorativ, recreere și perdele protecție;

Utilizări admise cu condiții:

- toate tipurile de obiective propuse prin RLU cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (total suprafață teren reglementat) în conformitate cu HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Interdicții temporare:

- Nu este cazul;

Interdicții definitive:

- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

Unități și subunități funcționale:

ISpr– funcțiune predominantă - zonă prestări servicii

- **ED - subzonă construcții edilitare**

- **Ccr** - subzonă circulații rutiere, platforme parcare
- **Psv** - subzonă spații verzi amenajate, perdele de protecție

Indicatori urbanistici maximi propuși:

-Locuire individuală și funcțiuni complementare compatibile cu funcțiunea dominantă:

- P.O.T. maxim: 60,00%;
- C.U.T. maxim: 1,20;

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+E/Er cu înălțimea maximă a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,32 m (112.32 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22668/31.10.2022.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Conform planșei anexă – „03A Reglementări urbanistice zonificare funcțională”.

• Amplasare față de frontul stradal:

- La Est – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 0,00 m și 7,20 m.

• Amplasare față de limitele laterale:

- La Nord – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 5,00 m și 15,00 m.

- La Sud – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate de 3,00 m.

• Amplasare față de limita posterioară:

- La Vest – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 6,50 m și 22,50 m.

Spații verzi:

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

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii – minim 20% din suprafața terenului pentru construcții industriale și 15% pentru servicii și comerț avându-se în vedere prevederile HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru fiecare funcțiune în parte. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire. Conform soluției prezentate în planșa „03A Reglementări urbanistice zonificare funcțională” se propune o subzonă verde de 2.191,30 mp reprezentând 20,32 % din suprafața totală a terenului.

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. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, industrie nepoluantă/depozitare (dezmembrări autoturisme) și comerț/servicii (sedii administrative, prestări servicii); 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.

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

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura din DJ 682, prin intermediul parcelei identificate în CF nr. 364606 Arad perpendicular pe acesta. Posibilitățile de acces (intrare -ieșire) de la incinta propusă spre reglementare vor avea o ampriză de 9,10 m fiind propuse un număr de 2 (două).

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

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

Parcelarea:

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

Nu se vor face parcelări.

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 cu funcțiuni mixte: industrie nepoluantă/depozitare (dezmembrări autoturisme) și comerț/servicii (sedii administrative, prestări servicii) predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona cu funcțiuni mixte, 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 cu funcțiuni mixte: industrie nepoluantă/depozitare (dezmembrări autoturisme) și comerț/servicii (sedii administrative, prestări servicii), 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 30.03.2023 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. 1084 din 29.07.2020, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
urb. Răzvan Săvan

PMA-A5-14

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 hale dezmembrări autoturisme și birouri”
intravilanul Municipiului Arad, zona industrială Sud, județul Arad
pe parcela identificată prin C.F. nr. 364613-Arad
Proprietar/dezvoltator: S.C. ECO MOTORS S.R.L.;
Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.;

Proprietar/dezvoltator: S.C. ECO MOTORS S.R.L.;

Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Elvira P. ȘERBAN, pr.nr. 61/2020;

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 364613- Arad, are categoria de folosință pășune în intravilan și constituie proprietatea privată a S.C. ECO MOTORS S.R.L. măsurând o suprafață totală de 10.786 mp.

Documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 1084 din 29.07.2020, 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 DE SPECIALITATE

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 hale dezmembrări autoturisme și birouri”
intravilanul Municipiului Arad, zona industrială Sud, județul Arad
pe parcela identificată prin C.F. nr. 364613-Arad
Proprietar/dezvoltator: S.C. ECO MOTORS S.R.L.;
Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.;

- Proprietar/dezvoltator: S.C. ECO MOTORS S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Elvira P. ȘERBAN, pr.nr. 61/2020;

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în partea sud vestică a intravilanului Municipiului Arad în zona industrială Sud Arad- Zădăreni adiacent DJ 682.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 364613- Arad, are categoria de folosință pășune în intravilan și constituie proprietatea privată a S.C. ECO MOTORS S.R.L. măsurând o suprafață totală de 10.786 mp.

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 364613- Arad, în vederea edificării unei subzone funcționale mixte industrie nepoluantă/depozitare (dezmembrări autoturisme) și comerț/servicii (sedii administrative, prestări servicii) împreună cu funcțiuni complementare.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord:** teren proprietate privată identificat în CF nr. 364608, având categoria de folosință
pășune;
- la vest:** canal CN 2442 identificat în CF nr. 364609;
- la est:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 364606 Arad, având categoria
de
folosință pășune;
- la sud:** terenuri proprietăți private, documentație în curs de elaborare PUZ și RLU
„Unitate
logistică și dotări suport/Arad-Zona Industrială Sud, F.N.” pe parcelele
identificate

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de edificare a unei subzone funcționale mixte industrie nepoluantă/depozitare (dezmembrări autoturisme) și comerț/servicii (sedii administrative, prestări servicii) cu regim de înălțime maxim P+E/Er.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 35 din 03.12.2021, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 588/2023. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalieră modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

- **Funcțiunea principală:**

- funcțiunea dominantă: funcțiuni mixte: industrie nepoluantă/depozitare (dezmembrări autoturisme) și comerț/servicii (sedii administrative, prestări servicii);

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

- clădiri destinate funcțiunii de industriei nepoluante, depozitare, comerț, servicii, construcții administrative
- construcții pentru circulația auto, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajare acces;
- zone pietonale;
- construcții tehnico-edilitare;
- zone verzi amenajate și de agrement, cu rol decorativ, recreere și perdele protecție;

- **Utilizări admise cu condiții:**

- toate tipurile de obiective propuse prin RLU cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (total suprafață teren reglementat) în conformitate cu HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

- **Utilizări interzise:**

- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

Zonificare funcțională:

- **ISpr– funcțiune predominanta - zonă prestări servicii**

- **ED** - subzonă construcții edilitare
- **Ccr** - subzonă circulații rutiere, platforme parcare
- **Psv** - subzonă spatii verzi amenajate, perdele de protectie

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 60,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+E/Er cu înălțimea maximă a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,32 m (112.32 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22668/31.10.2022.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

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

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil ale construcțiilor din cadrul parcelei este stabilit în conformitate cu planșa *03A Reglementări urbanistice zonificare funcțională* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje, zone verzi și de protecție

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Conform planșei anexă – „*03A Reglementări urbanistice zonificare funcțională*”.

• Amplasare față de frontul stradal:

- La Est – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 0,00 m și 7,20 m .

• Amplasare față de limitele laterale:

- La Nord – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 5,00 m și 15,00 m.

- La Sud – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate de 3,00 m.

• Amplasare față de limita posterioară:

- La Vest – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 6,50 m și 22,50 m.

Parcelarea:

Conform planșei anexă – „*U.3 Reglementări urbanistice*” nu sunt impuse parcelări.

Spații verzi:

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

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii – minim 20% din suprafața terenului pentru construcții industriale și 15% pentru servicii și comerț avându-se în vedere prevederile HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*, pentru fiecare funcțiune în parte. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire. Conform soluției prezentate în planșa „*03A Reglementări urbanistice zonificare funcțională*” se propune o subzonă verde de 2.191,30 mp reprezentând 20,32 % din suprafața totală a terenului.

Circulații și accese:

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

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

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura din DJ 682, prin intermediul parcelei identificate în CF nr. 364606 Arad perpendicular pe acesta. Posibilitățile de acces (intrare -ieșire) de la incinta propusă spre reglementare vor avea o ampriză de 9,10 m fiind propuse un număr de 2 (două).

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

Circulația pietonală va fi asigurată prin realizarea de alei pietonale ce vor facilita accesul între obiectivele din incintă. Nu se impune amenajarea de piste de biciclete.

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.

Parcări:

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. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, industrie nepoluantă/depozitare (dezmembrări autoturisme) și comerț/servicii (sedii administrative, prestări servicii); 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*.

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 dezvoltatorilor privați/proprietarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1084 din 29.07.2020, 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. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,
urb. Răzvan Andrei Săvan

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.3773/A5/18.01.2024

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 hale dezmembrări autoturisme și birouri

Proprietar/dezvoltator: SC ECO MOTORS SRL

Amplasament - municipiul Arad, DJ 682 Arad-Zadareni FN, CF 348465 Arad

Proiectant general- SC PRO URBAN SRL, arh. RUR E.Șerban , proiect nr.61/2020

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

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

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

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

- prin adresa nr. 76565/04.10.2021 înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 20.10.2021;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 20.10.2021 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data 03.11.2021 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ și RLU aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad, 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 05.04.2022;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 05.04.2022 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 19.04.2022 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelor învecinate identificate cu CF 348468, CF 348413, CF 348359.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbătei		17.01.2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		17.01.2024