



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 673
din 11 noiembrie 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: „Zonă agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces”, Municipiul Arad, intravilan, Calea Zimandului DN 79, Ferma 9 pe parcela identificată prin C.F. nr. 339272 – Arad, Proprietari/Dezvoltatori: CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA, Proiectant general: BLANK STUDIO S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 80232/23.09.2024, respectiv nr. 89973/25.10.2024,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 57679/23.09.2024, 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. 80228/23.09.2024, respectiv nr. 89972/25.10.2024 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. 50/25.10.2024,

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,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 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: „Zonă agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces”, Mun. Arad, intravilan, Calea Zimandului DN 79, Ferma 9, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339272 – Arad, măsurând o suprafață totală de 5.000,00 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. Proprietari/dezvoltatori: CADARU Voicu-Emil și CADARU Claudia Paula;

2.2. Proiectant general: BLANK STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, pr. nr. 850/2022;

2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 339272 - Arad și constituie proprietatea privată a CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA, măsurând o suprafață totală de 5.000,00 mp.

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

2.5. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele

tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

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 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. Proprietarii/dezvoltatorii zonei de agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces predau 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, 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. 57679/23.09.2024, 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 beneficiari CADARU Voicu-Emil și CADARU Claudia - Paula 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

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

PROIECT
Nr. 523/25.10.2024
Ed. 1 rev. 1

Avizat
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: „Zonă agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces”, Municipiul Arad, intravilan, Calea Zimandului DN 79, Ferma 9 pe parcela identificată prin C.F. nr. 339272 – Arad, Proprietari/Dezvoltatori: CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA, Proiectant general: BLANK STUDIO S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 80232 / 23.09.2024, respectiv nr. 89973 / 25.10.2024,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 57679 / 23.09.2024, 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. 80228 / 23.09.2024, respectiv nr. 89972 / 25.10.2024 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. 50 / 25.10.2024,

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: „Zonă agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces”, Mun. Arad, intravilan, Calea Zimandului DN 79, Ferma 9, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339272 – Arad, măsurând o suprafață totală de 5.000,00 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

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

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. 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. Proprietari/dezvoltatori: CADARU Voicu-Emil și CADARU Claudia Paula;
- 2.2. Proiectant general: BLANK STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, pr. nr. 850/2022;

2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 339272 - Arad și constituie proprietatea privată a CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA, măsurând o suprafață totală de 5.000,00 mp.

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

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

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 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 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. Proprietarii/dezvoltatorii zonei de agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces predau 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. 57679 / 23.90.2024, 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 beneficiari CADARU Voicu-Emil și CADARU Claudia - Paula 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

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces”,
Municipiul Arad, intravilan, Calea Zimandului DN 79, Ferma 9
pe parcela identificată prin C.F. nr. 339272 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA
Proiectant general: BLANK STUDIO S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA;
- Proiectant general: BLANK STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, pr. nr. 850/2022

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 43331 din 14.05.2024, respectiv completările înregistrate cu nr. 47864 din 28.05.2024, nr. 56847 din 28.06.2024 și nr. 87059 din 16.10.2024, de către CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA;
- rapoartele de specialitate nr. 80228/A5/23.09.2024, respectiv nr. 89972/A5/25.10.2024 întocmite de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 57679 /A5/ 23.09.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 50 / 25.10.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1615 din 08.09.2022, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 339272 - Arad și constituie proprietatea privată a CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA, măsurând o suprafață totală de 5.000,00 mp.

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

- „Zonă agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces”, Mun. Arad, intravilan, Calea Zimandului DN 79, Ferma 9, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339272 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - aferent „Zonă agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces”, Mun. Arad, intravilan, Calea Zimandului DN 79, Ferma 9, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339272 – Arad, se propune reglementarea unei zone de agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces, măsurând o suprafață totală de 5.000,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 1,2.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 125,85 m (110,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 10380/27.05.2024.

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.) aferent - „Zonă agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces”, Mun. Arad, intravilan, Calea Zimandului DN 79, Ferma 9, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339272 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 89972 /A5/ 25.10.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

„Zonă agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces”,

Municipiul Arad, intravilan, Calea Zimandului DN 79, Ferma 9

pe parcela identificată prin C.F. nr. 339272 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA

Proiectant general: BLANK STUDIO S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA;
- Proiectant general: BLANK STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, pr. nr. 850/2022

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 339272 – Arad, Calea Zimandului DN79, Ferma 9.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 339272 - Arad și constituie proprietatea privată a CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA, măsurând o suprafață totală de 5.000,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Zonă agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces”, Mun. Arad, intravilan, Calea Zimandului DN 79, Ferma 9, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339272 – Arad, se propune reglementarea unei zone de agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces, măsurând o suprafață totală de 5.000,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : Teren proprietate privată, C.F. nr. 306163 - Arad, arabil extravilan;
- **la vest** : Teren proprietate privată, CF 339307 - Arad, CF 339311 – Arad, CF 339225 – Arad, curți construcții, trup izolat de intravilan;
- **la est** : Teren proprietate UAT Arad, CF 339318 - Arad, arabil extravilan;
- **la sud** : Teren proprietate privată, CF 339311 - Arad, curți construcții, trup izolat de intravilan.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone de agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces.

- **Funcțiune dominantă:**

- Servicii, activități sportive, agrement, spații verzi.

- **Funcțiuni complementare:**

- Construcții specifice funcțiunii de agrement și sport indispensabile exploatării zonei (ex. birou administratie, vestiare, depozit unelte, sala sport);
- Parc;
- Stationare autovehicule;
- Constructii si retele tehnico- edilitare;
- Accese carosabile, pietonale, parcaje;
- Spații verzi amenajate și spatii verzi de protecție.

- **Utilizări permise:**

- Clădiri destinate funcțiunii de servicii, cazare si alimentatie publică;
- Terenuri de sport si agrement;
- Alte functiuni compatibile cu caracterul zonei;
- Constructii specifice functiunii de agrement si sport indispensabile exploatarii zonei;
- Constructii administrative/ servicii personal;
- Spații verzi, spatii verzi de aliniament stradal, plantatii, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, cosuri de gunoi, suporturi reclame etc);
- Orice alte constructii/ instalatii/ lucrări tehnico-edilitare anexe tehnice care deservesc functiunile permise si sunt compatibile cu caracterul zonei (de ex. bazin de incendiu, foraj etc);
- Sedii firme;
- Spatii cazare destinate personalului;
- Accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parcare;
- Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei;
- Spatii verzi amenajate.

- **Utilizări interzise:**

- Industrie, producție;
- Functiuni ce implică gestionarea de deseuri;
- Depozități deșeuri;
- Activități agro-zootehnice;
- Orice activitate care generează noxe, trafic greu si zgomot.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 1,2.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 125,85 m (110,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 10380/27.05.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita laterală vestică:
 - minim 6 metri;
- Față de limita laterala estică:

- între 15,94 metri – 29,11 metri în cazul construcțiilor, retragere generată de zona de protecție a drumului național DN79;
- minim 6 metri pe o distanță de 36,05 metri în cazul terenurilor de sport în aer liber;
- Față de limita posterioară nordică:
- minim 6 metri pe o distanță de 20,96 metri în cazul construcțiilor;
- minim 6 metri în cazul terenurilor de sport în aer liber.
- Față de frontul stradal, limita sudică:
- minim 6 metri pe o distanță de 34,81 metri, limitarea față de distanța generată de zona de protecție a drumului național DN79.

Spații verzi:

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

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 30% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.

Parcaje:

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

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

Se vor asigura parcaje în incinta imobilului, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 5-20 de utilizatori
- Administrativ - 1 loc de parcare (2 angajați - 1 loc de parcare / 10-40 salariați)

La locurile prevăzute se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Parcajele verzi se vor amenaja cu pavaje tip pentru parcare verzi, strat de pământ și suport de membrană impermeabilă. Apele de pe parcaje se vor colecta prin sisteme de rigole și se vor direcționa spre bazinul de retenție după trecerea prin separatorul de hidrocarburi.

Este interzis realizarea de parcuri pe terenul natural, neamenajat pentru a preveni infiltrațiile accidentale de combustibil sau ulei în sol.

Circulații și accese:

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

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

Accesul pe teren se va face prin latura sudică, din strada privată identificată prin C.F. nr.339311 - Arad. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 7,00 m.

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 normativul tehnic 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 cheltuielile 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.

Propunerea prezentei documentații nu presupune parcelarea imobilului studiat.

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 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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei de agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces predaau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces, 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 de agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces, 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. 1615 din 08.09.2022, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	18076245/14.09.2023	08.09.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	18324/05.09.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214347989/16.08.2023	16.08.2024
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	3473/28.02.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323093/05.09.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323092/05.09.2023	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134367/24.08.2023	24.08.2024
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3267/2022	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	10380/27.05.2024	27.05.2025
10.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	446/18.08.2023	-
11.	Agenția Națională de a Îmbunătățiri Funciare	166/30.08.2023	30.08.2025
12.	Orange România Communications S.A.	216/08.09.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 16.05.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 50 din 25.10.2024 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 și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 80232 / 23.09.2024

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:

„Zonă agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces”,

Municipiul Arad, intravilan, Calea Zimandului DN 79, Ferma 9

pe parcela identificată prin C.F. nr. 339272 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA

Proiectant general: BLANK STUDIO S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA;
- Proiectant general: BLANK STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, pr. nr. 850/2022.

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 339272 – Arad, și reprezintă proprietatea privată a proprietarilor CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA, măsurând o suprafață totală de 5.000,00 mp.

Având în vedere că documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 1615 din 08 septembrie 2022, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

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

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

p.PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./verif. CG/BI
S4-01

Cod:PMA-

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:
„Zonă agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces”,
Municipiul Arad, intravilan, Calea Zimandului DN79, Ferma 9
pe parcela identificată prin C.F. nr. 339272 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA
Proiectant general: BLANK STUDIO S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA;
- Proiectant general: BLANK STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, pr. nr. 850/2022

Încadrarea în localitate

Imobilul – terenul este situat în intravilanul Municipiului Arad, jud. Arad, și este identificat prin C.F. nr. 339272 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 339272 – Arad, și reprezintă proprietatea privată a proprietarilor CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA, măsurând o suprafață totală de 5.000,00 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. 339272 – Arad, în vederea reglementării unei zone de agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : Teren proprietate privată, C.F. nr. 306163 - Arad, arabil extravilan;
- **la vest** : Teren proprietate privată, CF 339307 - Arad, CF 339311 – Arad, CF 339225 – Arad, curți construcții, trup izolat de intravilan;
- **la est** : Teren proprietate UAT Arad, CF 339318 - Arad, arabil extravilan;
- **la sud** : Teren proprietate privată, CF 339311 - Arad, curți construcții, trup izolat de intravilan.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone de agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces.

- **Funcțiune dominantă:**

- Servicii, activități sportive, agrement, spații verzi.

- **Funcțiuni complementare:**

- Construcții specifice funcțiunii de agrement și sport indispensabile exploataării zonei (ex. birou administratie, vestiare, depozit unelte, sala sport);
- Parc;
- Stationare autovehicule;
- Constructii si retele tehnico- edilitare;
- Accese carosabile, pietonale, parcaje;
- Spații verzi amenajate și spatii verzi de protecție.

● **Utilizări permise:**

- Clădiri destinate funcțiunii de servicii, cazare si alimentatie publică;
- Terenuri de sport si agrement;
- Alte functiuni compatibile cu caracterul zonei;
- Construcții specifice funcțiunii de agrement si sport indispensabile exploataarii zonei;
- Constructii administrative/ servicii personal;
- Spații verzi, spatii verzi de aliniament stradal, plantatii, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, cosuri de gunoi, suporturi reclame etc);
- Orice alte constructii/ instalatii/ lucrări tehnico-edilitare anexe tehnice care deserveșc funcțiunile permise si sunt compatibile cu caracterul zonei (de ex. bazin de incendiu, foraj etc);
- Sedii firme;
- Spatii cazare destinate personalului;
- Accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parcare;
- Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei;
- Spatii verzi amenajate.

● **Utilizări interzise:**

- Industrie, producție;
- Functiuni ce implică gestionarea de deseuri;
- Depozități deșeuri;
- Activități agro-zootehnice;
- Orice activitate care generează noxe, trafic greu si zgomot.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 1,2.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 125,85 m (110,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 10380/27.05.2024.

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

- Față de limita laterală vestică:
 - minim 6 metri;
- Față de limita laterala estică:
 - între 15,94 metri – 29,11 metri în cazul construcțiilor, retragere generată de zona de protecție a drumului național DN79;
 - minim 6 metri pe o distanta de 36,05 metri în cazul terenurilor de sport în aer liber;

- Față de limita posterioară nordică:
 - minim 6 metri pe o distanță de 20,96 metri în cazul construcțiilor;
 - minim 6 metri în cazul terenurilor de sport în aer liber.
- Față de frontul stradal, limita sudică:
 - minim 6 metri pe o distanță de 34,81 metri, limitarea față de distanța generată de zona de protecție a drumului național DN79.

Spații verzi:

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

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 30% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.

Circulații și accese, deservirea rutieră a incintei studiate:

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

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.

Accesul pe teren se va face prin latura sudică, din strada privată identificată prin C.F. nr.339311 - Arad. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 7,00 m.

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 cheltuiela 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.

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

Se vor asigura parcaje în incinta imobilului, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 5-20 de utilizatori
- Administrativ - 1 loc de parcare (2 angajați - 1 loc de parcare / 10-40 salariați)

La locurile prevăzute se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Parcajele verzi se vor amenaja cu pavaje tip pentru parcare verzi, strat de pământ și suport de membrana impermeabilă. Apele de pe parcaje se vor colecta prin sisteme de rigole și se vor direcționa spre bazinul de retenție după trecerea prin separatorul de hidrocarburi.

Este interzis realizarea de parcări pe terenul natural, neamenajat pentru a preveni infiltratiile accidentale de combustibil sau ulei în sol.

Parcelări:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții, cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Propunerea prezentei documentații nu presupune parcelarea imobilului studiat.

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 cheltuiela investitorilor privați/beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1615 din 08 septembrie 2022, 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. Bărbăței Ioana

Consilier
Căpriceană Gabriel

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA, cu adresa în jud. Arad, Mun. Arad, Spl. G-ral. Gheorghe Magheru, nr. 304, sc. D, ap. 4, înregistrată cu nr. 43331 din 14.05.2024, respectiv completările înregistrate cu nr. 47864 din 28.05.2024, nr. 56847 din 28.06.2024 și nr. 87059 din 16.10.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 50 din 25.10.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces”,
Municipiul Arad, intravilan, Calea Zimandului DN 79, Ferma 9
pe parcela identificată prin C.F. nr. 339272 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA
Proiectant general: BLANK STUDIO S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: CADARU VOICU-EMIL și CADARU CLAUDIA PAULA;

Proiectant: BLANK STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: BLANK STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură
RUR, arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, pr. nr. 850/2022

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord :** Teren proprietate privată, C.F. nr. 306163 - Arad, arabil extravilan;
- **la vest :** Teren proprietate privată, CF 339307 - Arad, CF 339311 – Arad, CF 339225 – Arad, curți construcții, trup izolat de intravilan;
- **la est :** Teren proprietate UAT Arad, CF 339318 - Arad, arabil extravilan;
- **la sud :** Teren proprietate privată, CF 339311 - Arad, curți construcții, trup izolat de intravilan.

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

- **Funcțiune dominantă:**
 - Servicii, activități sportive, agrement, spații verzi.
- **Funcțiuni complementare:**
 - Construcții specific funcțiunii de agrement și sport indispensabile exploataării zonei (ex. birou administratie, vestiare, depozit unelte, sala sport);
 - Parc;
 - Stationare autovehicule;
 - Constructii si retele tehnico- edilitare;
 - Accese carosabile, pietonale, parcaje;
 - Spații verzi amenajate și spatii verzi de protecție.
- **Utilizări permise:**
 - Clădiri destinate funcțiunii de servicii, cazare si alimentatie publică;
 - Terenuri de sport si agrement;
 - Alte functiuni compatibile cu caracterul zonei;
 - Constructii specifice funcțiunii de agrement si sport indispensabile exploataarii zonei;
 - Constructii administrative/ servicii personal;

- Spații verzi, spații verzi de aliniament stradal, plantatii, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, cosuri de gunoi, suporturi reclame etc);
- Orice alte constructii/ instalatii/ lucrări tehnico-edilitare anexe tehnice care deserveșc functiunile permise și sunt compatibile cu caracterul zonei (de ex. bazin de incendiu, foraj etc);
- Sedii firme;
- Spații cazare destinate personalului;
- Accese pietonale, carosabile, spații stationare auto, parcare;
- Constructii și instalatii tehnico-edilitare necesare zonei;
- Spații verzi amenajate.

• **Utilizări interzise:**

- Industrie, producție;
- Funcțiuni ce implică gestionarea de deseuri;
- Depozitări deșeuri;
- Activități agro-zootehnice;
- Orice activitate care generează noxe, trafic greu și zgomot.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 1,2.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 125,85 m (110,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 10380/27.05.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita laterală vestică:
 - minim 6 metri;
- Față de limita laterală estică:
 - între 15,94 metri – 29,11 metri în cazul construcțiilor, retragere generată de zona de protecție a drumului național DN79;
 - minim 6 metri pe o distanță de 36,05 metri în cazul terenurilor de sport în aer liber;
- Față de limita posterioară nordică:
 - minim 6 metri pe o distanță de 20,96 metri în cazul construcțiilor;
 - minim 6 metri în cazul terenurilor de sport în aer liber.
- Față de frontul stradal, limita sudică:
 - minim 6 metri pe o distanță de 34,81 metri, limitarea față de distanța generată de zona de protecție a drumului național DN79.

Spații verzi:

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

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 30% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.

Parcaje:

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

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

Se vor asigura parcaje în incinta imobilului, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 5-20 de utilizatori
- Administrativ - 1 loc de parcare (2 angajați - 1 loc de parcare / 10-40 salariați)

La locurile prevăzute se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Parcajele verzi se vor amenaja cu pavaje tip pentru parcuri verzi, strat de pamant și suport de membrana impermeabilă. Apele de pe parcaje se vor colecta prin sisteme de rigole și se vor direcționa spre bazinul de retenție după trecerea prin separatorul de hidrocarburi.

Este interzis realizarea de parcuri pe terenul natural, neamenajat pentru a preveni infiltrațiile accidentale de combustibil sau ulei în sol.

Circulații și accese:

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

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

Accesul pe teren se va face prin latura sudică, din strada privată identificată prin C.F. nr.339311 - Arad. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 7,00 m.

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.

Propunerea prezentei documentații nu presupune parcelarea imobilului studiat.

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/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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei de agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces, 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 de agrement și servicii, dotări tehnico edilitare și acces, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 16.05.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z., fiind valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1615 din 08.09.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
Gabriel Căpriceană

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 57679/A5/23.09.2024

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 – Zona agrement și servicii, dotări tehnico-edilitare și accese

- Proprietari/dezvoltatori: Cadaru Claudia Paula și Cadaru Voicu Emil
 - Amplasament - municipiul Arad, Calea Zimandului DN 79 km7 Ferma 9, CF 339272
 - Proiectant general – SC BLANK ARCHITECTURE SRL, arh.RUR Alexandru Nagy-Vizitiu proiect nr.850/2022
- Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 7715/01.02.2023 și completările depuse cu nr. 29590/05.04.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **28.04.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **28.04.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **28.04.2023-08.05.2023** 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. si R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 63799/04.08.2023, completările depuse cu adresa nr.81417/06.10.2023 și adresa Direcției Venituri nr.82158/17.10.2023, 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 23.10.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 23.10.2023 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 la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 13.06.2023-27.06.2023 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism identificate cu CF 306163, CF 339307, CF 339225, CF 339311, CF 339262, CF 339234, CF 339295, CF 339259, CF 339331, CF 339338, CF 306160, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		02.07.2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		02.07.2024