



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 266
din 17 mai 2024

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare, dotări și servicii”,

Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 345797 – Arad, CF nr. 345798 –

Arad, Proprietar/Dezvoltator: Performance Special Buildings S.R.L.

Proiectant general: S.C. Rif Style Project S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 22205/14.03.2024,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 21634/A5/14.03.2024, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 22204/A5/14.03.2024 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. 13/14.03.2024,

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 22),

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

adoaptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „**Zonă rezidențială și funcțiuni complementare, dotări și servicii**”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 345797 – Arad și CF nr. 345798 – Arad, măsurând o suprafață totală de 32.263,00 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:

- 1.1. Proprietar/dezvoltator: PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.
- 1.2. Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TIRON Andrei, pr. nr. 79/2022;
- 1.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 345797 – Arad, 345798 – Arad, au categoria de folosință arabil în intravilan și constituie proprietatea privată a PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L., măsurând o suprafață totală de 32.263,00 mp.
- 1.4. 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.
- 1.5. 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.
 - 1.5.1. 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.
- 1.6. 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.
- 1.7. Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale și funcțiuni complementare, dotări și servicii predă predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială
- 1.8. 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 nr. 21634/2024, 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 PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS 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

Ioan GAMAN

Contrasemnează pentru legalitate

p. SECRETAR GENERAL

Sorin CONTRAȘ

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

PROIECT
Nr. 166/14.03.2024

Avizat
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare, dotări și servicii”,
Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 345797 – Arad, CF nr. 345798 –
Arad, Proprietar/Dezvoltator: Performance Special Buildings S.R.L.
Proiectant general: S.C. Rif Style Project S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de
aprobare nr. 22205/14.03.2024,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 21634/A5/14.03.2024, elaborat în
conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010
pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau
revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările
ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 22204/A5/14.03.2024 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. 13/14.03.2024,

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,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „**Zonă
rezidențială și funcțiuni complementare, dotări și servicii**”, Municipiul Arad, intravilan, pe

parcelele identificate prin C.F. nr. 345797 – Arad și CF nr. 345798 – Arad, măsurând o suprafață totală de 32.263,00 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:

1.1. Proprietar/dezvoltator: PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.

1.2. Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TIRON Andrei, pr. nr. 79/2022;

1.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 345797 – Arad, 345798 – Arad, au categoria de folosință arabil în intravilan și constituie proprietatea privată a PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L., măsurând o suprafață totală de 32.263,00 mp.

1.4. 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.

1.5. 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.

1.5.1. 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.

1.6. 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.

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

1.8. 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 nr. 21634/2024, 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 PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS 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 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 REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII”,
Municipiul Arad, intravilan,
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 345797 – Arad, 345798 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.
Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TIRON Andrei, pr. nr. 79/2022.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 96096 din 24.11.2023, respectiv completările înregistrate cu nr. 103788 din 21.12.2023 de către PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;
- raportul de specialitate nr. 22204/A5/14.03.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 21634/A5/14.03.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 13/14.03.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1112 din 22.06.2022, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 345797 – Arad, 345798 – Arad și constituie proprietatea privată a PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L., măsurând o suprafață totală de 32.263,00 mp.

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

- Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 345797 – Arad, 345798 – Arad.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 345797 – Arad, 345798 – Arad, se propune dezvoltarea unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare, dotări și servicii, măsurând o suprafață totală de 32.263,00 mp.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- o Z1: Zonă servicii și dotări complementare
- P.O.T. maxim: 40,00%;

- C.U.T. maxim: 1,60.
- Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective
 - P.O.T. maxim: 35,00%;
 - C.U.T. maxim: 2,80.
- Z3: zonă rezidențială – locuințe colective
 - P.O.T. maxim: 35,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,40.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Z1: Zonă servicii și dotări complementare
 - Regimul de înălțime maxim propus este S+P+3E, cu înălțimea maximă de 16,00 m.
- Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective
 - Regimul de înălțime maxim propus este S+P+7E, cu înălțimea maximă de 30,00 m.
- Z3: zonă rezidențială – locuințe colective
 - Regimul de înălțime maxim propus este S+P+3E, cu înălțimea maximă de 16,00 m.

Înălțimile maxime aprobate respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 11634/10.10.2023, cota absolută maximă de 138,51 m (108,51 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 30 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 345797 – Arad, 345798 – 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
ARHITECT-ŞEF
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 22204/A5/14.03.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ REZIDENŢIALĂ ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ŞI SERVICII”,
Municipiul Arad, intravilan,
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 345797 – Arad, 345798 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.
Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TIRON Andrei, pr. nr. 79/2022.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F.-urile nr. 345797 – Arad, 345798 – Arad.

Situaţia juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncţionalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 345797 – Arad, 345798 – Arad şi constituie proprietatea privată a PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L., măsurând o suprafaţă totală de 32.263,00 mp.

Situaţia existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „ZONĂ REZIDENŢIALĂ ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ŞI SERVICII”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 345797 – Arad, 345798 – Arad, se propune dezvoltarea unei zone rezidenţiale şi funcţiuni complementare, dotări şi servicii, măsurând o suprafaţă totală de 32.263,00 mp.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 302257 – Arad – documentaţie de urbanism P.U.Z. şi R.L.U. aferent: „Construire bază sportivă tip 1, sală de sport, creşe, unităţi de învăţământ şi servicii” aprobată prin HCLM nr. 91/2024;
- **la sud:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 353476 – Arad – documentaţie de urbanism în curs de elaborare „Zonă Sud Cartier Subcetate”;
- **la vest:** terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F.-urile nr. 305766 – Arad, respectiv C.F. nr. 353478 – Arad - documentaţie de urbanism în curs de elaborare „Zonă Sud Cartier Subcetate”;
- **la est:** strada Pompei.

Funcţiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de dezvoltare a unei zone rezidenţiale şi funcţiuni complementare, dotări şi servicii.

- **Funcţiune dominantă:**
 - **Z1: Zonă servicii şi dotări complementare**
 - Servicii şi dotări complementare.

- **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
 - Locuire colectivă
- **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**
 - Locuire colectivă
- **Funcțiuni complementare:**
 - **Z1: Zonă servicii și dotări complementare**
 - funcțiuni de agrement și sport;
 - echipare tehnico-edilitară;
 - zone verzi amenajate.
 - **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
 - funcțiuni de agrement și sport;
 - echipare tehnico-edilitară;
 - zone verzi amenajate.
 - **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**
 - funcțiuni de agrement și sport;
 - echipare tehnico-edilitară;
 - zone verzi amenajate.
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - **Z1: Zonă servicii și dotări complementare**
 - stații de carburanți.
 - **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
 - Sedii de societăți
 - **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**
 - Sedii de societăți
- **Utilizări interzise:**
 - **Z1: Zonă servicii și dotări complementare**
 - Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - Funcțiuni de depozitare deșeuri, materiale refolosibile;
 - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;
 - Activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;
 - Construcții de locuințe colective;
 - Locuințe individuale.
 - **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
 - Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - Funcțiuni de depozitare deșeuri, materiale refolosibile;
 - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- Activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;
 - Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - Funcțiuni de depozitare deșeuri;
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119/2014.
- **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**
 - Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - Funcțiuni de depozitare deșeuri, materiale refolosibile;
 - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;
 - Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - Funcțiuni de depozitare deșeuri;
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119/2014.

Zonificare funcțională:

- **Z1** - Zonă servicii și dotări complementare;
- **Z2** – Zonă rezidențială - locuințe colective;
- **Z3** – Zonă rezidențială - locuințe colective;
- **SV** - Subzonă spațiu verde;
- **TE** – Subzonă tehnico-edilitară;
- **CC** - Subzonă căi de comunicație.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- **Z1: Zonă servicii și dotări complementare**
 - P.O.T. maxim: 40,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,60.
- **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
 - P.O.T. maxim: 35,00%;
 - C.U.T. maxim: 2,80.
- **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**
 - P.O.T. maxim: 35,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,40.

Regimul de înălțime maxim propus:

- **Z1: Zonă servicii și dotări complementare**
 - Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 16,00 m.
- **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
 - Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+7E**, cu înălțimea maximă de 30,00 m.
- **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**
 - Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 16,00 m.

Înălțimile maxime aprobate respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 11634/10.10.2023, cota absolută maximă de 138,51 m (108,51 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 30 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil:

○ **Z1 - Zonă servicii și dotări complementare**

Parcela nr. 1:

- La 0m față de limita din Sud-Vest
- La minim 10 m față de limita din Nord-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est
- La 5m față de limita din Est

Parcela nr. 2:

- La 0m față de limita din Nord-Est
- La minim 10 m față de limita din Nord-Vest
- La 5m față de limita din Est
- La 5m față de limita din Sud-Vest și Sud

○ **Z2 – Zonă rezidențială - locuințe colective**

Parcela nr. 3:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 3m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Nord-Est
- La minim 5m față de limita din Sud-Vest

Parcela nr. 4:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 3m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est

Parcela nr. 5:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est

Parcela nr. 6:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Nord-Est
- La 5m față de limita din Sud-Vest

Parcela nr. 11:

- La 5m față de limita din Vest
- La 3m față de limita din Sud-Vest
- La minim 10m față de limita din Sud-Est
- La 5m față de limita din Nord-Est

Parcela nr. 12:

- La 3m față de limita din Nord-Vest
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La 5m față de limita din Nord-Est

Parcela nr. 13:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est

Parcela nr. 14:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 3m față de limita din Sud
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Est și Nord-Est

Parcela nr. 15:

- La 0m față de limita din Nord
- La 3m față de limita din Sud
- La minim 10m față de limita din Est
- La 5m față de limita din Vest

Parcela nr. 16:

- La 0m față de limita din Sud
- La 3m față de limita din Nord-Est
- La minim 10m față de limita din Est
- La 5m față de limita din Vest

Parcela nr. 17:

- La 3m față de Sud
- La minim 10m de Est
- La 5m față de limita din Nord
- La 5m față de limita din Vest
-

○ **Z3 – Zonă rezidențială - locuințe colective**

Parcela nr. 7:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Nord-Est
- La 5m față de limita din Sud-Vest

Parcela nr. 8:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est

Parcela nr. 9:

- La 14m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est

Parcela nr.10:

- La 5m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Nord-Est
- La 5m față de limita din Sud-Vest

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 Municipal Arad nr. 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.

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, Anexa 5.

Accesele pe parcelele noi propuse se vor face din drumurile propuse din subzona CC. Pentru zonele Z2 și Z3 se vor propune câte 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă (apartament). Locurile de parcare pot fi atât supraterane cât și subterane. Parcările trebuie să respecte normativele în vigoare și OMS 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

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 amplasament se va face din Strada Pompei. 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 executare a construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Pentru zonele rezidențiale, locuințe colective, Z2 și Z3, compuse din parcele 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17, divizarea în vederea autorizării executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 12 m
- b) suprafața minimă a parcelei de 400 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus. Construcțiile noi propuse se vor încadra în zona de implantare reprezentată în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

Zona de servicii și dotări complementare - Z1, compusă din parcele nr. 1 și nr. 2, se poate unifica pentru realizarea unei singure parcele mari, care este considerată construibilă, iar construcția se va putea încadra în zona de implantare reprezentată în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

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.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale și funcțiuni complementare, dotări și servicii predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului, 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 rezidențiale și funcțiuni complementare, dotări și 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. 1112 din 22.06.2022, 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	15788506/27.03.2023	22.06.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	2383/20.02.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214093177/02.07.2023	02.07.2024
4.	Orange Romania Communications S.A.	94642703/5798/5670/ 08.03.2023	08.03.2024
5.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	17579/03.11.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323600/14.12.2023	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322437/28.03.2023	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134082/07.03.2023	07.03.2024
9.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1220/2023	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	11634/10.10.2023	10.10.2024
11.	CET HIDROCARBURI S.A.	821/06.03.2023	06.03.2024
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	109/16.03.2023	-
13.	Transgaz S.A.	94858/2777/13.12.2023	13.12.2024
14.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	61365/Z1/03.08.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 28.11.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. 1314.03.2024.

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

Arhitect Șef
Arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	Arh. Ioana Bărbătei		13.03.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		13.03.2024

VIZA
JURIDICA
Liliana
Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L., cu sediul în jud. Arad, mun. Arad, Str. Anton Pann, Nr. 61-63, înregistrată cu nr. 96096 din 24.11.2023, respectiv completările înregistrate cu nr. 103788 din 21.12.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 13 din 14.03.2024

pentru Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ REZIDENȚIALĂ ŞI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ŞI SERVICII”,
Municipiul Arad, intravilan,
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 345797 – Arad, 345798 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.
Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.,
specialist cu drept de semnătură RUR, arh. arh. TIRON Andrei, pr. nr. 79/2022.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 302257 – Arad – documentaţie de urbanism P.U.Z. şi R.L.U. aferent: „Construire bază sportivă tip 1, sală de sport, creşe, unităţi de învăţământ şi servicii” aprobată prin HCLM nr. 91/2024;
- **la sud:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 353476 – Arad – documentaţie de urbanism în curs de elaborare „Zonă Sud Cartier Subcetate”;
- **la vest:** terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F.-urile nr. 305766 – Arad, respectiv C.F. nr. 353478 – Arad - documentaţie de urbanism în curs de elaborare „Zonă Sud Cartier Subcetate”;
- **la est:** strada Pompei.

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

- **Funcţiune dominantă:**
 - **Z1: Zonă servicii şi dotări complementare**
 - Servicii şi dotări complementare.
 - **Z2: Zonă rezidenţială - locuinţe colective**
 - Locuire colectivă
 - **Z3: zonă rezidenţială – locuinţe colective**
 - Locuire colectivă
- **Funcţiuni complementare:**
 - **Z1: Zonă servicii şi dotări complementare**
 - funcţiuni de agrement şi sport;
 - echipare tehnico-edilitară;
 - zone verzi amenajate.

- **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
 - funcțiuni de agrement și sport;
 - echipare tehnico-edilitară;
 - zone verzi amenajate.
- **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**
 - funcțiuni de agrement și sport;
 - echipare tehnico-edilitară;
 - zone verzi amenajate.
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - **Z1: Zonă servicii și dotări complementare**
 - stații de carburanți.
 - **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
 - Sedii de societăți
 - **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**
 - Sedii de societăți
- **Utilizări interzise:**
 - **Z1: Zonă servicii și dotări complementare**
 - Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - Funcțiuni de depozitare deșeuri, materiale refolosibile;
 - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;
 - Activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;
 - Construcții de locuințe colective;
 - Locuințe individuale.
 - **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
 - Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - Funcțiuni de depozitare deșeuri, materiale refolosibile;
 - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;
 - Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - Funcțiuni de depozitare deșeuri;
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119/2014.
 - **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**
 - Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);

- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Funcțiuni de depozitare deșeuri, materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;
- Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Funcțiuni de depozitare deșeuri;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119/2014.

Zonificare funcțională:

- **Z1** - Zonă servicii și dotări complementare;
- **Z2** – Zonă rezidențială - locuințe colective;
- **Z3** – Zonă rezidențială - locuințe colective;
- **SV** - Subzonă spațiu verde;
- **TE** – Subzonă tehnico-edilitară;
- **CC** - Subzonă căi de comunicație.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- **Z1: Zonă servicii și dotări complementare**
 - P.O.T. maxim: 40,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,60.
- **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
 - P.O.T. maxim: 35,00%;
 - C.U.T. maxim: 2,80.
- **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**
 - P.O.T. maxim: 35,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,40.

Regimul de înălțime maxim propus:

- **Z1: Zonă servicii și dotări complementare**
 - Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 16,00 m.
- **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
 - Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+7E**, cu înălțimea maximă de 30,00 m.
- **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**
 - Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 16,00 m.

Înălțimile maxime aprobate respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 11634/10.10.2023, cota absolută maximă de 138,51 m (108,51 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 30 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil:

- **Z1 - Zonă servicii și dotări complementare**

Parcela nr. 1:

- La 0m față de limita din Sud-Vest
- La minim 10 m față de limita din Nord-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est
- La 5m față de limita din Est

Parcela nr. 2:

- La 0m față de limita din Nord-Est
- La minim 10 m față de limita din Nord-Vest
- La 5m față de limita din Est
- La 5m față de limita din Sud-Vest și Sud

○ **Z2 – Zonă rezidențială - locuințe colective**

Parcela nr. 3:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 3m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Nord-Est
- La minim 5m față de limita din Sud-Vest

Parcela nr. 4:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 3m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est

Parcela nr. 5:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est

Parcela nr. 6:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Nord-Est
- La 5m față de limita din Sud-Vest

Parcela nr. 11:

- La 5m față de limita din Vest
- La 3m față de limita din Sud-Vest
- La minim 10m față de limita din Sud-Est
- La 5m față de limita din Nord-Est

Parcela nr. 12:

- La 3m față de limita din Nord-Vest
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La 5m față de limita din Nord-Est

Parcela nr. 13:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est

Parcela nr. 14:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 3m față de limita din Sud
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Est și Nord-Est

Parcela nr. 15:

- La 0m față de limita din Nord
- La 3m față de limita din Sud
- La minim 10m față de limita din Est
- La 5m față de limita din Vest

Parcela nr. 16:

- La 0m față de limita din Sud
- La 3m față de limita din Nord-Est
- La minim 10m față de limita din Est
- La 5m față de limita din Vest

Parcela nr. 17:

- La 3m față de Sud
- La minim 10m de Est
- La 5m față de limita din Nord
- La 5m față de limita din Vest
-

- **Z3 – Zonă rezidențială - locuințe colective**

Parcela nr. 7:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Nord-Est
- La 5m față de limita din Sud-Vest

Parcela nr. 8:

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est

Parcela nr. 9:

- La 14m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est

Parcela nr.10:

- La 5m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Nord-Est
- La 5m față de limita din Sud-Vest

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 Municipal Arad nr. 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.

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, Anexa 5.

Accesele pe parcelele noi propuse se vor face din drumurile propuse din subzona CC. Pentru zonele Z2 și Z3 se vor propune câte 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa(apartament). Locurile de parcare pot fi atât supraterane cât și subterane. Parcările trebuie să respecte normativele în vigoare și OMS 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

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 amplasament se va face din Strada Pompei. 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 executare a construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Pentru zonele rezidențiale, locuințe colective, Z2 și Z3, compuse din parcele 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17, divizarea în vederea autorizării executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 12 m
- b) suprafața minimă a parcelei de 400 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus. Construcțiile noi propuse se vor încadra în zona de implantare reprezentată în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

Zona de servicii și dotări complementare - Z1, compusa din parcele nr. 1 și nr. 2, se poate unifica pentru realizarea unei singure parcele mari, care este considerată construibilă, iar construcția se va putea încadra în zona de implantare reprezentată în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

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

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

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

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

Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale și funcțiuni complementare, dotări și servicii predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona industrială nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică, 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 rezidențiale și funcțiuni complementare, dotări și 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 28.11.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1112 din 22.06.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
Gabriel Căpriceană

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.21634/ A5/.....

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Zonă rezidențială și funcțiuni complementare, dotări și servicii

Proprietari/dezvoltatori: **SC PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS SRL**

Amplasament - municipiul Arad, CF 345798, CF 345797 Arad

Proiectant general – SC RIF STYLE PROJECT SRL, arh. RUR Andrei Tiron, proiect nr.79/2022

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 nr. 75597/30.09.2022, 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 **02.11.2022**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **02.11.2022** pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **02.11.2022-12.11.2022** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de dl.Tătar Paul Alexandru la data de 03.11.2022. Nu au fost formulate obiecții.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.83466/13.10.2023, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 02.11.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 02.11.2023 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 02.11.2023-16.11.2023 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din Arad proprietarii parcelelor învecinate DIRECȚIA PATRIMONIU, SC DAMALUC SRL, SC TEHNODOMUS SRL.

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 Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		13.03.2024