



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 181
din 28 martie 2024

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent obiectivului de investiție: „Zonă Industrială, Depozitare, Logistică, Servicii, Comerț și Producție Nepoluantă”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: IMOBILIARE ITALIANA S.A.
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 9885 / 06.02.2024,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 8203/A5/06.02.2024, 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. 9884 /A5/06.02.2024, 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. 05 din 06.02.2024

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

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

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

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

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

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (23 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 Industrială, Depozitare, Logistică, Servicii, Comerț și Producție Nepoluantă”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate

prin C.F. nr. 334320 Arad, CF nr. 334299 Arad, 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 de urbanism
- 1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în localitate
- 2.2. Analiza situației existente
- 2.3. Reglementări urbanistice - zonificare
- 2.4. Reglementări - posibilități de mobilare
- 2.5. Ilustrații urbanistice
- 2.6. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.7. Reglementări edilitare

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

1.1. Proprietari/dezvoltatori: IMOBILIARE ITALIANA S.A.;

1.2. Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 563/2023;

1.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 – Arad, terenul identificat prin C.F. nr. 334320 – Arad este proprietatea privată a IMOBILIARE ITALIANA S.A., terenul identificat prin C.F. nr. 334299 – Arad este proprietatea privată a Municipiului Arad, IMOBILIARE ITALIANA S.A.este concesionarul terenului pe o durată de 25 de ani, conform contract nr. 2 din 12.12.2023, încheiat între Municipiul Arad și IMOBILIARE ITALIANA S.A., măsurând o suprafață totală de 32.418,00 mp.

1.4. Dimensiunile acceselor nou create, cât și ale 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. 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 industriale, de depozitare, logistică, servicii, comerț și producție nepoluantă 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, conform *anexei 3*, la prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul IMOBILIARE ITALIANA S.A., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 5 Prezenta hotărâre cu documentația aferentă 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
Ilie CHEȘA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

PROIECT
Nr. 86/07.02.2024

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent obiectivului de investiție: „Zonă Industrială, Depozitare, Logistică, Servicii, Comerț și Producție Nepoluantă”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: IMOBILIARE ITALIANA S.A.
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 9885 / 06.02.2024,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 8203/A5/06.02.2024, 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. 9884 /A5/06.02.2024, 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. 05 din 06.02.2024

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 Industrială, Depozitare, Logistică, Servicii, Comerț și Producție Nepoluantă”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 334320 Arad, CF nr. 334299 Arad, 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 de urbanism
- 1.6. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în localitate
- 2.2. Analiza situației existente
- 2.3. Reglementări urbanistice - zonificare
- 2.4. Reglementări - posibilități de mobilare
- 2.5. Ilustrații urbanistice
- 2.6. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.7. Reglementări edilitare

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

1.1. Proprietari/dezvoltatori: IMOBILIARE ITALIANA S.A.;

1.2. Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 563/2023;

1.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 – Arad, terenul identificat prin C.F. nr. 334320 – Arad este proprietatea privată a IMOBILIARE ITALIANA S.A., terenul identificat prin C.F. nr. 334299 – Arad este proprietatea privată a Municipiului Arad, IMOBILIARE ITALIANA S.A. este concesionarul terenului pe o durată de 25 de ani, conform contract nr. 2 din 12.12.2023, încheiat între Municipiul Arad și IMOBILIARE ITALIANA S.A., măsurând o suprafață totală de 32.418,00 mp.

1.4. Dimensiunile acceselor nou create, cât și ale 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. 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 industriale, de depozitare, logistică, servicii, comerț și producție nepoluantă 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, conform *anexei 3*, la prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul IMOBILIARE ITALIANA S.A., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 5 Prezenta hotărâre cu documentația aferentă se comunică prin grija Arhitectului-Şef - Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informaţiilor în sistemul de evidenţă de cadastru şi publicitate imobiliară şi în geoportalul INSPIRE, şi în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial naţional.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

SECRETAR GENERAL

Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente
Red./Dact. CG/IB

Cod: PMA-S4-01

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ INDUSTRIALĂ, DEPOZITARE, LOGISTICĂ,
SERVICII, COMERȚ ȘI PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ”,
Municipiul Arad, intravilan,
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 - Arad
Proprietar/Dezvoltator: IMOBILIARE ITALIANA S.A.
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: IMOBILIARE ITALIANA S.A.;
- **Proiectant general:** S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 563/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 103873 din 21.12.2023, respectiv completările înregistrate cu nr. 7704 din 31.01.2024, de către IMOBILIARE ITALIANA S.A.;
- raportul de specialitate nr. 9884 /A5/ 06.02.2024 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. 8203 /A5/ 06.02.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 05 /06.02.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 327/06.03.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 – Arad, terenul identificat prin C.F. nr. 334320 – Arad este proprietatea privată a IMOBILIARE ITALIANA S.A., terenul identificat prin C.F. nr. 334299 – Arad este proprietatea privată a Municipiului Arad, IMOBILIARE ITALIANA S.A. este concesionarul terenului pe o durată de 25 de ani, conform contract nr. 2 din 12.12.2023, încheiat între Municipiul Arad și IMOBILIARE ITALIANA S.A., măsurând o suprafață totală de 32.418,00 mp.

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

- „ZONĂ INDUSTRIALĂ, DEPOZITARE, LOGISTICĂ, SERVICII, COMERȚ ȘI PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ INDUSTRIALĂ, DEPOZITARE, LOGISTICĂ, SERVICII, COMERȚ ȘI PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 – Arad, se propune dezvoltarea unei zone industriale, de depozitare, logistică, servicii, comerț și producție nepoluantă, măsurând o suprafață totală de 32.418,00 mp. **Principalii indicatori urbanistici sunt:**

- P.O.T. maxim: 60,00%;
- C.U.T. maxim: 1,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 18,00 m, respectiv cota absolută maximă de 122,98 m (104,98 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 18 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 35529/07.12.2023.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ INDUSTRIALĂ, DEPOZITARE, LOGISTICĂ, SERVICII, COMERȚ ȘI PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

REFERAT DE APROBARE

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

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

„ZONĂ INDUSTRIALĂ, DEPOZITARE, LOGISTICĂ,
SERVICII, COMERȚ ȘI PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ”,

Municipiul Arad, intravilan,

pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 - Arad

Proprietar/Dezvoltator: IMOBILIARE ITALIANA S.A.

Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: IMOBILIARE ITALIANA S.A.;

- **Proiectant general:** S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 563/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 103873 din 21.12.2023, respectiv completările înregistrate cu nr. 7704 din 31.01.2024, de către IMOBILIARE ITALIANA S.A.;

- raportul de specialitate nr. 9884 /A5/ 06.02.2024 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. 8203 /A5/ 06.02.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 05 /06.02.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 327/06.03.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 – Arad, terenul identificat prin C.F. nr. 334320 – Arad este proprietatea privată a IMOBILIARE ITALIANA S.A., terenul identificat prin C.F. nr. 334299 – Arad este proprietatea privată a Municipiului Arad, IMOBILIARE ITALIANA S.A.este concesionarul terenului pe o durată de 25 de ani, conform contract nr. 2 din 12.12.2023, încheiat între Municipiul Arad și IMOBILIARE ITALIANA S.A., măsurând o suprafață totală de 32.418,00 mp.

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

- „ZONĂ INDUSTRIALĂ, DEPOZITARE, LOGISTICĂ, SERVICII, COMERȚ ȘI PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ INDUSTRIALĂ, DEPOZITARE, LOGISTICĂ, SERVICII, COMERȚ ȘI PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 – Arad, se propune dezvoltarea unei zone industriale, de depozitare, logistică, servicii, comerț și producție nepoluantă, măsurând o suprafață totală de 32.418,00 mp. **Principalii indicatori urbanistici sunt:**

- P.O.T. maxim: 60,00%;
- C.U.T. maxim: 1,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 18,00 m, respectiv cota absolută maximă de 122,98 m (104,98 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 18 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 35529/07.12.2023.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „ZONĂ INDUSTRIALĂ, DEPOZITARE, LOGISTICĂ, SERVICII, COMERȚ ȘI PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 – 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
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 9884 /A5/ 06.02.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

„ZONĂ INDUSTRIALĂ, DEPOZITARE, LOGISTICĂ,
SERVICII, COMERȚ ȘI PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ”,

Municipiul Arad, intravilan,

pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 - Arad

Proprietar/Dezvoltator: IMOBILIARE ITALIANA S.A.

Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: IMOBILIARE ITALIANA S.A.;

- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 563/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 – Arad

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 – Arad, terenul identificat prin C.F. nr. 334320 – Arad este proprietatea privată a IMOBILIARE ITALIANA S.A., terenul identificat prin C.F. nr. 334299 – Arad este proprietatea privată a Municipiului Arad, IMOBILIARE ITALIANA S.A. este concesionarul terenului pe o durată de 25 de ani, conform contract nr. 2 din 12.12.2023, încheiat între Municipiul Arad și IMOBILIARE ITALIANA S.A., măsurând o suprafață totală de 32.418,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal „ZONĂ INDUSTRIALĂ, DEPOZITARE, LOGISTICĂ, SERVICII, COMERȚ ȘI PRODUCȚIE NEPOLUANTĂ”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 – Arad, se propune construirea unei zone industriale, de depozitare, logistică, servicii, comerț și producție nepoluantă, măsurând o suprafață totală de 32.418,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – Drumul European E68 – C.F. 333529 – Arad;
- la vest – terenuri, identificate prin C.F.-urile nr. 357841; 334368; 334362; 334361 - Arad;
- la est – teren proprietate privată – teren curți-construcții – Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) „Reconversie Spații Comerciale în Spații pentru Logistică, Depozitare Și Industrie nepoluantă”, Calea Aurel Vlaicu nr.299/6-299/7, Municipiul Arad, județul Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 316/30 octombrie 2015, cu prelungire prin H.C.L.M. 405/2018;
- la sud – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 334369.

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 construire a unei zone industriale de depozitare, logistică, servicii, comerț și producție nepoluantă.

- **Funcțiune dominantă:**
 - Logistică – industrie nepoluantă, depozitare, logistica, comerț și servicii.
- **Funcțiuni complementare:**
 - Sedii administrative;
 - Construcții pentru circulația auto;
 - Staționări auto și circulație pietonală;
 - Amenajări de spații verzi și de agrement;
 - Recreere și protecție;
 - Dotări tehnico-edilitare pentru funcționarea zonei
 - Alimentație publică
- **Utilizări permise:**
 - Clădiri destinate funcțiunii de industrie nepoluantă; producție; depozitare și logistică; comerț; servicii;
 - Construcții pentru circulația auto; staționări auto și circulație pietonală;
 - Amenajări de spații verzi și de agrement; recreere și protecție;
 - Dotări pentru funcționarea zonei.
- **Utilizări admise cu condiții:**
 - Construcții pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- **Interdicții temporare:**
 - Nu este cazul.
- **Interdicții definitive:**
 - Activități industriale poluante, sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.
 - Funcțiuni de depozitare deșeuri, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

Zonificare funcțională:

- **InDSc** – Industrie, depozitare, producție, servicii și comerț;
- **Sp** – Spații verzi și plantate la sol;
- **SP1** – Măsuri compensatorii spații verzi;
- **C** – Căi de comunicație;
- **P** – Parcaje;
- **Te** - Zona tehnico-edilitară

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 60,00%;
- C.U.T. maxim: 1,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 18,00 m, respectiv cota absolută maximă de 122, 98 m (104, 98 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 18 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 35529/07.12.2023.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale terenului identificat prin C.F. nr. 334320 - Arad :

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 0,00 m;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 2 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 2 metri, dar nu mai puțin de H/2;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 2 metri, dar nu mai puțin de H/2.

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.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 20 % din suprafața parcelei identificate prin C.F. nr. 334320 – Arad.

Parcaje:

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

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

- Pentru construcții comerciale- alimentare publica(restaurante):
 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
- Pentru construcții comerciale și servicii:
 - Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți
 - Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți
 - Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți
 - Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți).
- Pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - Activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
 - Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
 - Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

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 se va realiza după cum urmează:

- ieșire din drumul național prin intermediul unei pene de racordare pentru decelerare (pentru sensul de intrare dinspre Nădlac) în lungime de 35.00 și lățime de 4.00 m, racordată la drumul de incintă cu rază circulară de 15.00 m;
- intrare în drumul național prin intermediul unei racordări circulare cu rază de 15.00 m a marginii drumului de acces propus la marginea existentă stângă a drumului național;
- prevederea unei insule triunghiulare de separare a fluxurilor de intrare și ieșire în/dinspre incintă.

- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7 (E 68);
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent; Amenajarea penei de decelerare și a racordării la intrarea pe drumul național se va realiza prin lărgire doar pe partea stângă a părții carosabile existente.

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.

La această fază nu se dorește parcelarea incintei studiate, dar aceasta se va putea dezmembra astfel încât fiecare corp/tronson împreună cu dotările aferente și cu cotele comune, să poată intra în proprietatea diverșilor operatori, cu respectarea condițiilor de servitute și parcelare, conform RGU aprobat prin HG 525/1996.

Pentru a fi construibile, terenurile vor putea fi parcelate astfel încât să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate.

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 industriale de depozitare, logistică, servicii, comerț și producție nepoluantă 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 industriale de depozitare, logistică, servicii, comerț și producție nepoluantă, 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. 327 din 06.03.2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	18050374/20.09.2023	06.03.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	17686/28.09.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214345787/11.08.2023	11.08.2024
4.	Orange Romania Communications S.A.	0005902/6436/6172/07.08.2023	07.08.2024
5.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	17077/26.10.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323071/21.08.2023	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323072/21.08.2023	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134359/23.08.2023	23.08.2024
9.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2292/2023	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	35529/07.12.2023	07.12.2024
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	91408/Z1/22.11.2023	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	440/10.08.2023	-
13.	RDS & RCS	121/08.08.2023	06.03.2025
14.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	197/02.10.2023	02.10.2025
15.	Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.	7960/21.08.2023	-
16.	Comisia de Sistematizare a Circulației	42093/Z1/16.06.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 09.01.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 05 /06.02.2024

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		.02.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de IMOBILIARE ITALIANA S.A., cu sediul în Com. Chişoda, DN 59 KM 8+550 M STÂNGA, jud. Timiş, înregistrată cu nr. 103873 din 21.12.2023, respectiv completările înregistrate cu nr. 7704 din 31.01.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 05 din 06.02.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ INDUSTRIALĂ, DEPOZITARE, LOGISTICĂ,
SERVICII, COMERŢ ŞI PRODUCŢIE NEPOLUANTĂ”,
Municipiul Arad, intravilan,
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 334320 – Arad, 334299 - Arad
Proprietar/Dezvoltator: IMOBILIARE ITALIANA S.A.
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: IMOBILIARE ITALIANA S.A.;

Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.,
specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 563/2023

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – Drumul European E68 – C.F. 333529 – Arad;
- la vest – terenuri, identificate prin C.F.-urile nr. 357841; 334368; 334362; 334361 - Arad;
- la est – teren proprietate privată – teren curţi-construcţii – Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) „, Reconversie Spaţii Comerciale în Spaţii pentru Logistică, Depozitare Şi Industrie nepoluantă”, Calea Aurel Vlaicu nr.299/6-299/7, Municipiul Arad, judeţul Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 316/30 octombrie 2015, cu prelungire prin H.C.L.M. 405/2018;
- la sud – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 334369.

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

- **Funcţiune dominantă:**
 - Logistică – industrie nepoluantă, depozitare, logistica, comerţ şi servicii
- **Funcţiuni complementare:**
 - Sedii administrative;
 - Construcţii pentru circulaţia auto;
 - Staţionări auto şi circulaţie pietonală;
 - Amenajări de spaţii verzi şi de agrement;
 - Recreere şi protecţie;

- Dotări tehnico-edilitare pentru funcționarea zonei;
- Alimentație publică.

- **Utilizări permise:**

- Clădiri destinate funcțiunii de industrie nepoluantă; producție; depozitare și logistică; comerț; servicii;
- Construcții pentru circulația auto; staționări auto și circulație pietonală;
- Amenajări de spații verzi și de agrement; recreere și protecție;
- Dotări pentru funcționarea zonei.

- **Utilizări admise cu condiții:**

- Construcții pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

- **Interdicții temporare:**

- Nu este cazul.

- **Interdicții definitive:**

- Activități industriale poluante, sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.
- Funcțiuni de depozitare deșeurilor, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

Zonificare funcțională:

- **InDSc** – Industrie, depozitare, producție, servicii și comerț;
- **Sp** – Spații verzi și plantate la sol;
- **SP1** – Măsuri compensatorii spații verzi;
- **C** – Căi de comunicație;
- **P** – Parcaje;
- **Te** - Zona tehnico-edilitară

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 60,00%;
- C.U.T. maxim: 1,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 18,00 m, respectiv cota absolută maximă de 122,98 m (104,98 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 18 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 35529/07.12.2023.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale terenului identificat prin C.F. nr. 334320 - Arad :

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 0,00 m;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 2 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 2 metri, dar nu mai puțin de H/2;

- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 2 metri, dar nu mai puțin de H/2.

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.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 20 % din suprafața parcelei identificate prin C.F. nr. 334320 – Arad.

Parcaje:

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

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

- Pentru construcții comerciale- alimentare publica(restaurante):
 - Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.
- Pentru construcții comerciale și servicii:
 - Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți
 - Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți
 - Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți
 - Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți).
- Pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - Activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
 - Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
 - Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

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 se va realiza după cum urmează:

- ieșire din drumul național prin intermediul unei pene de racordare pentru decelerare (pentru sensul de intrare dinspre Nădlac) în lungime de 35.00 și lățime de 4.00 m, racordată la drumul de incintă cu rază circulară de 15.00 m;
- intrare în drumul național prin intermediul unei racordări circulare cu rază de 15.00 m a marginii drumului de acces propus la marginea existentă stângă a drumului național;
- prevederea unei insule triunghiulare de separare a fluxurilor de intrare și ieșire în/dinspre incintă.
- dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe drumul național DN 7 (E 68);
- refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului existent;

Amenajarea penei de decelerare și a racordării la intrarea pe drumul național se va realiza prin lărgire doar pe partea stângă a părții carosabile existente.

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.

La această fază nu se dorește parcelarea incintei studiate, dar aceasta se va putea dezmembra astfel încât fiecare corp/tronson împreună cu dotările aferente și cu cotele comune, să poată intra în proprietatea diverșilor operatori, cu respectarea condițiilor de servitute și parcelare, conform RGU aprobat prin HG 525/1996.

Pentru a fi construibile, terenurile vor putea fi parcelate astfel încât să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate.

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

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

Proprietarul/dezvoltatorul zonei industriale, de depozitare, logistică, servicii, comerț și producție nepoluantă predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de industrie, depozitare, logistică, servicii, comerț și producție nepoluantă, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone industriale, de depozitare, logistică, servicii, comerț și producție nepoluantă, 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 09.01.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1[^]3), 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. 327 din 06.03.2023, 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
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 8203 /A5/ 06.02.2024

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 industrială, depozitare, logistica, servicii, comerț și producție nepoluanta

Proprietar/dezvoltator: SC IMOBILIARE ITALIANA SA
Amplasament - municipiul Arad, C.F 334299, CF 334320 Arad
Proiectant - SC PRO ARHITECTURA SRL, arh RUR Gh.Seculici, proiect nr.563/2023
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 28017/31.03.2023 și completările depuse cu nr.50796/19.06.2023, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 22.06.2023;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 22.06.2023 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data 01.07.2023 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 PUZ și RLU aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu 72246/ 22.09.2023 și completările depuse cu nr.77665/26.09.2023, 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 04.10.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 04.10.2023 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 18.10.2023 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 PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor învecinate, identificate cu CF 334368, CF 334380, CF 357841, SC LEONI WIRING SYSTEMS ARAD SRL, SC BORG PROPERTIES SRL, SC LEONI WIRING SYSTEMS ARAD SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		06.02.2024