

Nr. 225/11.04.2022
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:
**CONSTRUIRE CLĂDIRE BIROURI P+E, HALĂ DEPOZITARE, PARCĂRI ȘI
SPĂLĂTORIE AUTO,**
extravilan Municipiul Arad, generat de imobilul cu extrasul C.F. nr. 349953 – Arad,
St = 4.137 mp,
beneficiari: Hălmăgian Claudiu-Florin și Hălmăgian Ligia-Lavinia-Mădălina

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 29493 din 11.04.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. ad. 16903/A5/ 07.04.2022 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. 29492/A5 din 11.04.2022 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 12 din 07.04.2022,

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

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 010 – 2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

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
HOTĂRÂRE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: **CONSTRUIRE CLĂDIRE BIROURI P+1E, HALĂ DEPOZITARE, PARCĂRI ȘI SPĂLĂTORIE AUTO, extravilan Municipiul Arad, generat de imobilul cu extrasul C.F.**

nr. 349953 – Arad, St = 4.137 mp, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: Hălmăgian Claudiu-Florin și Hălmăgian Ligia-Lavinia-Mădălina;
2. Elaborator: S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Monica Cuznețov, proiect 07/2020;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 4.137 mp, arabil în extravilan conform PUG Arad, identificată prin extrasul C.F. nr. 349953 – Arad, proprietari Hălmăgian Claudiu Florin și Hălmăgian Ligia-Lavinia-Mădălina;

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală solicitată de investitor: zonă de industrie-depozitare nepoluantă și amenajări aferente, cu funcțiuni complementare ale acesteia: platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Subunitățile funcționale propuse sunt:

I.D.1 – subunitate funcțională – hală depozitare compartimentată, corp administrativ

-Destinată construirii unei hale de depozitare cu zonă administrativă inclusă și amplasării echipamentelor edilitare necesare (separator produse petroliere și nisip, bazin retenție ape pluviale);

I.D.2 – subunitate funcțională – anexe

-Destinată amplasării cabinei poartă – birou recepție și platformei gospodărești;

C1 – subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, acces rutier și pietonal

-Destinată amenajării platformei carosabile în incintă, parcarilor și trotuarelor;

SP1, SP2, SP3, SP4 subunități funcționale – destinate amenajării spațiilor verzi

-Destinată amenajării spațiilor verzi în incintă, care se refera la spațiile verzi cu rol estetic și de protecție – cu arbori medii și gazon;

Utilizări permise

- Industrie – depozitare (depozitare marfă cupaj);
- Acces carosabil în incintă;
- Platforme circulației auto și pietonale în incintă;
- Parcări auto și de TIR-uri;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare (bransament apă, bransament de gaze naturale, racord electric, post trafo, bazin retenție ape pluviale, cămine, separatoare produse petroliere și nisip, rețele de incintă, telefonizare, etc);
- Împrejmuiri (structural sau din gard viu);

Utilizări permise cu condiții

- Se vor respecta condițiile Avizului nr. 277961053 din 01.10.2019 emis de E-Distributie Banat S.A. privind construcțiile care se pot amplasa sub LEA 20kV;
- În cazul în care în timpul lucrărilor de infrastructură apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria Municipiului Arad asupra descoperirilor;

Interdicții temporare

- Construcții care se pot autoriza în urma elaborării unui PUZ:
 - Construcții industrie – producție nepoluantă;
 - Construcții comerciale en-gros;
 - Construcții administrative – birouri;

Interdicții definitive

- În zonele de protecție a liniilor electrice 12,0 m de o parte și de alta a LEA 20kV;
- În afara zonei de implementare a construcțiilor stabilită prin reglementările PUZ;
- Nu se vor desfășura activități industriale de tip producție, care generează noxe, vibrații, fum, miros neadecvat (industrie de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);

- Nu se vor desfășura activități pentru creșterea și sacrificarea animalelor (ferme agro-zootehnice, abatoare, cimitire de animale);
 - Nu se vor desfășura activități de depozitare deșeuri (rampe de gunoi);
2. POT max = 25%;
 3. CUT max = 0,42;
 4. Regimul de înălțime:
 - P+1E pentru zona de birouri (administrativă), Hmax = 10,00 m;
 - P pentru hala depozitare, Hmax = 8,00 m;
 - (conform aviz A.A.C.R. nr. 857/29550/1927/16.02.2021);
 5. Zone verzi: min 20%;
 6. Dimensiunile acceselor și drumurilor, cât și a drumurilor executate în incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi 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. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.
 7. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către investitori. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
 8. Pe cheltuiala investitorului 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 cu funcțiunea menționată mai sus, 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. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Hălmăgian Claudiu-Florin și Hălmăgian Ligia-Lavinia-Mădălina și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:
**CONSTRUIRE CLĂDIRE BIROURI P+E, HALĂ DEPOZITARE, PARCĂRI ȘI
SPĂLĂTORIE AUTO,**
extravilan Municipiul Arad, generat de imobilul cu extrasul C.F. nr. 349953 – Arad,
St = 4.137 mp,
beneficiari: Hălmăgian Claudiu-Florin și Hălmăgian Ligia-Lavinia-Mădălina

1. Beneficiari: Hălmăgian Claudiu-Florin și Hălmăgian Ligia-Lavinia-Mădălina;
 2. Elaborator: S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Monica Cuznețov, proiect 07/2020;
 3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 4.137 mp, arabil în extravilan conform PUG Arad, identificată prin extrasul C.F. nr. 349953 – Arad, proprietari Hălmăgian Claudiu-Florin și Hălmăgian Ligia-Lavinia-Mădălina;
- Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 5420/25.01.2022 și completările depuse cu nr. 16903/03.03.2022, de către beneficiarii menționați mai sus;
- raportul de specialitate nr...../....., întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr...../....., conform Ord. MDRT nr. 2701/2010 cu modificările și completările ulterioare, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr...../..... al Arhitectului –Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1776 din 10 august 2018, eliberat de Primăria Municipiului Arad, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

1. Funcțiunea principală solicitată de investitor: zonă de industrie-depozitare nepoluantă și amenajări aferente, cu funcțiuni complementare ale acesteia: platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Subunitățile funcționale propuse sunt:

I.D.1 – subunitate funcțională – hală depozitare compartimentată, corp administrativ

-Destinată construirii unei hale de depozitare cu zonă administrativă inclusă și amplasării echipamentelor edilitare necesare (separator produse petroliere și nisip, bazin retenție ape pluviale);

I.D.2 – subunitate funcțională – anexe

-Destinată amplasării cabinei poartă – birou recepție și platformei gospodărești;

C1 – subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, acces rutier și pietonal

-Destinată amenajării platformei carosabile în incintă, parcărilor și trotuarelor;

SP1, SP2, SP3, SP4 subunități funcționale – destinate amenajării spațiilor verzi

-Destinată amenajării spațiilor verzi în incintă, care se refera la spațiile verzi cu rol estetic și de protecție – cu arbori medii și gazon;

Utilizări permise

- Industrie – depozitare (depozitare marfă cupaj);
- Acces carosabil în incintă;
- Platforme circulații auto și pietonale în incintă;
- Parcări auto și de TIR-uri;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare (bransament apă, bransament de gaze naturale, racord electric, post trafo, bazin retenție ape pluviale, cămine, separatoare produse petroliere și nisip, rețele de incintă, telefonizare, etc);
- Împrejmuiri (structural sau din gard viu);

Utilizări permise cu condiții

- Se vor respecta condițiile Avizului nr. 277961053 din 01.10.2019 emis de E-Distributie Banat S.A. privind construcțiile care se pot amplasa sub LEA 20kV;
- În cazul în care în timpul lucrărilor de infrastructură apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria Municipiului Arad asupra descoperirilor;

Interdicții temporare

- Construcții care se pot autoriza în urma elaborării unui PUZ:
 - Construcții industrie – producție nepoluantă;
 - Construcții comerciale en-gros;
 - Construcții administrative – birouri;

Interdicții definitive

- În zonele de protecție a liniilor electrice 12,0 m de o parte și de alta a LEA 20kV;
- În afara zonei de implementare a construcțiilor stabilită prin reglementările PUZ;
- Nu se vor desfășura activități industriale de tip producție, care generează noxe, vibrații, fum, miros neadecvat (industrie de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- Nu se vor desfășura activități pentru creșterea și sacrificarea animalelor (ferme agro-zootehnice, abatoare, cimitire de animale);
- Nu se vor desfășura activități de depozitare deșeuri (rampe de gunoi);

2. POT max = 25%;

3. CUT max = 0,42;

4. Regimul de înălțime:

-P+1E pentru zona de birouri (administrativă), Hmax = 10,00 m;

-P pentru hala depozitare, Hmax = 8,00 m;

(conform aviz A.A.C.R. nr. 857/29550/1927/16.02.2021);

5. Zone verzi: min 20%;

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent: **CONSTRUIRE CLĂDIRI BIROURI P+E, HALĂ DEPOZITARE, PARCĂRI ȘI SPĂLĂTORIE AUTO, extravilan Municipiul Arad, generat de imobilul cu extrasul C.F. nr. 349953 – Arad, St = 4.137 mp, beneficiari: Hălmăgian Claudiu-Florin și Hălmăgian Ligia-Lavinia-Mădălina** îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

P R I M A R
Călin Bibarț

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 29492/A5/11.04.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:

**CONSTRUIRE CLĂDIRE BIROURI P+E, HALĂ DEPOZITARE, PARCĂRI ȘI
SPĂLĂTORIE AUTO,**

**extravilan Municipiul Arad, generat de imobilul cu extrasul C.F. nr. 349953 – Arad,
St = 4.137 mp,**

beneficiari: Hălmăgian Claudiu-Florin și Hălmăgian Ligia-Lavinia-Mădălina

Beneficiari: Hălmăgian Claudiu-Florin și Hălmăgian Ligia-Lavinia-Mădălina;

Elaborator: S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Monica Cuznețov, proiect 07/2020;

Încadrarea în localitate

Incinta reglementată este situată în teritoriul administrativ al municipiului Arad, în partea de nord, cu acces din DJ 709C Arad – Iratoșu, prin Dc 1348 (Dc 1302 conform C.F. 333518 – Arad, aflat în proprietatea UAT Arad).

Situația juridică a terenului

Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 4.137 mp, arabil în extravilan conform PUG Arad, identificată prin extrasul C.F. nr. 349953 – Arad, proprietari Hălmăgian Claudiu Florin și Hălmăgian Ligia-Lavinia-Mădălina.

Situația existentă

Terenul reglementat prin prezentul P.U.Z. are categoria de folosință teren arabil în extravilan, conform PUG Arad în vigoare și nu este reglementat din punct de vedere urbanistic.

Vecinătăți:

- Nord - C.F. nr. 338081 - Arad, curți construcții - teren proprietate privată – funcțiunea industrie - depozitare;
- Sud - C.F. nr. 338183 - Arad, pășune;
- Vest - C.F. nr. 338049 - Arad – fâneață și C.F. nr. 338071 - Arad - Canal ANIF;
- Est - C.F. nr. 333518 Arad – Dc 1348 (Dc 1302 conform C.F. nr. 333518 - Arad) drum macadam – în proprietatea UAT Arad.

Descrierea soluției propuse

Obiectul PUZ constă în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de amplasare a unei zone de industrie-depozitare nepoluantă și amenajări aferente și funcțiuni complementare în corelație cu zonele limitrofe existente.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală solicitată de investitor: zonă de industrie-depozitare nepoluantă și amenajări aferente, cu funcțiuni complementare ale acesteia: platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Subunitățile funcționale propuse sunt:

I.D.1 – subunitate funcțională – hală depozitare compartimentată, corp administrativ

-Destinată construirii unei hale de depozitare cu zonă administrativă inclusă și amplasării echipamentelor edilitare necesare (separator produse petroliere și nisip, bazin retenție ape pluviale);

I.D.2 – subunitate funcțională – anexe

-Destinată amplasării cabinei poartă – birou recepție și platformei gospodărești;

C1 – subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, acces rutier și pietonal

-Destinată amenajării platformei carosabile în incintă, parcărilor și trotuarelor;

SP1, SP2, SP3, SP4 subunități funcționale – destinate amenajării spațiilor verzi

-Destinată amenajării spațiilor verzi în incintă, care se refera la spațiile verzi cu rol estetic și de protecție – cu arbori medii și gazon;

Utilizări permise

- Industrie – depozitare (depozitare marfă cupaj);
- Acces carosabil în incintă;
- Platforme circulației auto și pietonale în incintă;
- Parcări auto și de TIR-uri;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare (bransament apă, bransament de gaze naturale, racord electric, post trafo, bazin retenție ape pluviale, cămine, separatoare produse petroliere și nisip, rețele de incintă, telefonizare, etc);
- Împrejmuiri (structural sau din gard viu);

Utilizări permise cu condiții

- Se vor respecta condițiile Avizului nr. 277961053 din 01.10.2019 emis de E-Distributie Banat S.A. privind construcțiile care se pot amplasa sub LEA 20kV;
- În cazul în care în timpul lucrărilor de infrastructură apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria Municipiului Arad asupra descoperirilor;

Interdicții temporare

- Construcții care se pot autoriza în urma elaborării unui PUZ:
 - Construcții industrie – producție nepoluantă;
 - Construcții comerciale en-gros;
 - Construcții administrative – birouri;

Interdicții definitive

- În zonele de protecție a liniilor electrice 12,0 m de o parte și de alta a LEA 20kV;
- În afara zonei de implementare a construcțiilor stabilită prin reglementările PUZ;
- Nu se vor desfășura activități industriale de tip producție, care generează noxe, vibrații, fum, miros neadecvat (industrie de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- Nu se vor desfășura activități pentru creșterea și sacrificarea animalelor (ferme agro-zootehnice, abatoare, cimitire de animale);
- Nu se vor desfășura activități de depozitare deșeuri (rampe de gunoi);

2. POT max = 25%;

3. CUT max = 0,42;

4. Regimul de înălțime:

-P+1E pentru zona de birouri (administrativă), Hmax = 10,00 m;

-P pentru hala depozitare, Hmax = 8,00 m;

(conform aviz A.A.C.R. nr. 857/29550/1927/16.02.2021);

5. Zone verzi: min 20%;

6. Dimensiunile acceselor și drumurilor, cât și a drumurilor executate în incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi 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. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către investitori. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

8. Pe cheltuiala investitorului 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 cu funcțiunea menționată mai sus, 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.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea:

- condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale;
- distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform Codului Civil;
- reglementărilor urbanistice în vigoare, cât și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- amplasării imobilelor în interiorul zonelor edificabile stabilite prin PUZ (Z1 și Z2);
- distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri; se va asigura accesul mașinilor de intervenție la cel puțin două laturi ale clădirilor propuse;

Față de limitele laterale distanța minimă a zonei Z1 de implementare va fi de 2,0 m (stânga și dreapta).

Față de limita posterioară a terenului, zona de implementare Z1 este alipită acesteia, iar zona Z2 este la 107,91 m.

Zona de implementare Z2 este alipită limitei laterale din stânga și este poziționată la 17,24 m de limita laterală dreapta.

În cazul în care se va dori în viitor se să modernizeze drumul existent Dc 1348 prin lărgirea acestuia, se va retrage zona de implementare a construcțiilor de la limita de proprietate cu 5,00 m, astfel încât aceasta fâșie de 5,00 m lățime amplasată la drum să poată fi utilizată în acest scop.

Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă și a canalului ANIF cu C.F. nr. 338071 – Arad (zonă de protecție de 2,50 m din marginea canalului).

Circulația:

Parcela este aliniată la carosabilul din macadam al drumului public Dc 1348 (Dc 1302 conform C.F. nr. 333518 - Arad).

Drumul are o lățime de cca. 6,50 m a părții carosabile (două sensuri de circulație) și un prospect de cca 13,75 m, fără trotuare amenajate.

Pentru accesul pe parcelă se va realiza un racord carosabil la drumul Dc 1348 (Dc 1302 conform C.F. nr. 333518 - Arad). Racordul va avea razele necesare pentru accesul camioanelor în incintă, cât și cele ale drumurilor de incintă.

Parcări:

Se propune amenajarea de locuri de parcare pentru camioane (min. 8 locuri) și pentru autoturisme (min. 2 locuri de parcare în spațiul SP 2 – amenajat cu dale înierbate pentru parcări).

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Se vor asigura un număr de locuri de parcare respectând prevederile

din HGR 525/1996, pentru funcțiunea solicitată. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă;

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1776 din 10 august 2018, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție	277961053/01.10.2019	10.08.2021
2	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	13270/17.08.2021	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	625281/26.02.2021	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	625283/26.02.2021	-
5	Direcția de Sănătate Publică a Jud. Arad	7/26.01.2021	-
6	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	17330/19.09.2019	19.09.2020
7	O.C.P.I. Arad	PV 2030/2020	-
8	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	857/29550/1927/16.02.2021	16.02.2022
9	Delgaz Grid S.A.	212811950/15.01.2021	15.01.2022
10	S.T.S.	13554/16.03.2021	10.08.2021
11	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	129087/12.03.2021	-
12	Direcția Județeană pentru Cultura a Județului Arad	42/U/01.03.2021	-
13	A.N.I.F.	7/28.01.2021	28.01.2022
14	M.A.N.	DT-11516/26.11.2021	-
15	M.A.I.	569598/13.01.2022	-
16	S.R.I.	305169/02.12.2021	02.12.2022
17	M.A.D.R.	247/08.06.2021	-
18	Transgaz S.A.	5836/29.01.2021	29.01.2022
19	Transelectrica S.A.	3193/09.03.2021	-
20	C.J. Arad-Arhitect Șef	1/18.01.2022	09.08.2021
21	P.M. Arad – Direcția Edilitară – Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	66554/Z1/18.11.2021 20857/Z1/22.04.2021	- -
22	S.C. Telekom Romania Communications S.A.	7/13.01.2021	-

Documentația de urbanism a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 01.02.2022. S-a emis Avizul tehnic nr..... din

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	Semnătura	Data
Verificat	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de Hălmăgian Claudiu Florin și Hălmăgian Ligia-Lavinia-Mădălina, mun. Arad, str. Pompei, nr. 1, ap. 6, jud. Arad, înregistrată cu nr. 5420/25.01.2022 și a completărilor depuse cu nr.16903/03.03.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 12 din 07.04.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:
**CONSTRUIRE CLĂDIRE BIROURI P+E, HALĂ DEPOZITARE, PARCĂRI ȘI
SPĂLĂTORIE AUTO,**
extravilan Municipiul Arad, generat de imobilul cu extrasul C.F. nr. 349953 – Arad,
Stot=4.137 mp,
beneficiari: Hălmăgian Claudiu-Florin și Hălmăgian Ligia-Lavinia-Mădălina

Initiatori: Hălmăgian Claudiu-Florin și Hălmăgian Ligia-Lavinia-Mădălina

Proiectant: S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Monica Cuznețov, proiect 07/2020;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Încadrarea în localitate

Incinta reglementată este situată în teritoriul administrativ al municipiului Arad, în partea de nord, cu acces din DJ 709C Arad – Iratoșu, prin Dc 1348 (Dc 1302 conform C.F. 333518 – Arad, aflat în proprietatea UAT Arad).

Vecinătăți:

- Nord - C.F. nr. 338081 - Arad, curți construcții - teren proprietate privată – funcțiunea industrie - depozitare;
- Sud - C.F. nr. 338183 - Arad, pășune;
- Vest - C.F. nr. 338049 - Arad – fâneață și C.F. nr. 338071 - Arad - Canal ANIF;
- Est - C.F. nr. 333518 Arad – Dc 1348 (Dc 1302 conform C.F. nr. 333518 - Arad) drum macadam – în proprietatea UAT Arad.

Zona studiată are o suprafață de 40.880 mp.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală solicitată de investitor: zonă de industrie-depozitare nepoluantă și amenajări aferente, cu funcțiuni complementare ale acesteia: platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Subunitățile funcționale propuse sunt:

I.D.1 – subunitate funcțională – hală depozitare compartimentată, corp administrativ

-Destinată construirii unei hale de depozitare cu zonă administrativă inclusă și amplasării echipamentelor edilitare necesare (separator produse petroliere și nisip, bazin retenție ape pluviale);

I.D.2 – subunitate funcțională – anexe

-Destinată amplasării cabinei poartă – birou recepție și platformei gospodărești;

C1 – subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, acces rutier și pietonal

-Destinată amenajării platformei carosabile în incintă, parcărilor și trotuarelor;

SP1, SP2, SP3, SP4 subunități funcționale – destinate amenajării spațiilor verzi

-Destinată amenajării spațiilor verzi în incintă, care se referă la spațiile verzi cu rol estetic și de protecție – cu arbori medii și gazon;

Utilizări permise

- Industrie – depozitare (depozitare marfă cupaj);
- Acces carosabil în incintă;
- Platforme circulației auto și pietonale în incintă;
- Parcări auto și de TIR-uri;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare (bransament apă, bransament de gaze naturale, racord electric, post trafo, bazin retenție ape pluviale, cămine, separatoare produse petroliere și nisip, rețele de incintă, telefonizare, etc);
- Împrejmuiri (structural sau din gard viu);

Utilizări permise cu condiții

- Se vor respecta condițiile Avizului nr. 277961053 din 01.10.2019 emis de E-Distributie Banat S.A. privind construcțiile care se pot amplasa sub LEA 20kV;
- În cazul în care în timpul lucrărilor de infrastructură apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria Municipiului Arad asupra descoperirilor;

Interdicții temporare

- Construcții care se pot autoriza în urma elaborării unui PUZ:
 - Construcții industrie – producție nepoluantă;
 - Construcții comerciale en-gros;
 - Construcții administrative – birouri;

Interdicții definitive

- În zonele de protecție a liniilor electrice 12,0 m de o parte și de alta a LEA 20kV;
- În afara zonei de implementare a construcțiilor stabilită prin reglementările PUZ;
- Nu se vor desfășura activități industriale de tip producție, care generează noxe, vibrații, fum, miros neadecvat (industrie de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- Nu se vor desfășura activități pentru creșterea și sacrificarea animalelor (ferme agro-zootehnice, abatoare, cimitire de animale);
- Nu se vor desfășura activități de depozitare deșeuri (rampe de gunoi);

2. POT max = 25%;

3. CUT max = 0,42;

4. Regimul de înălțime:

-P+1E pentru zona de birouri (administrativă), Hmax = 10,00 m;

-P pentru hala depozitare, Hmax = 8,00 m;

(conform aviz A.A.C.R. nr. 857/29550/1927/16.02.2021);

5. Zone verzi: min 20%;

6. Dimensiunile acceselor și drumurilor, cât și a drumurilor executate în incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi 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. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către investitori. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

8. Pe cheltuiala investitorului 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 cu funcțiunea menționată mai sus, 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.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea:

- condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale;
- distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform Codului Civil;
- reglementărilor urbanistice în vigoare, cât și a distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- amplasării imobilelor în interiorul zonelor edificabile stabilite prin PUZ (Z1 și Z2);
- distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri; se va asigura accesul mașinilor de intervenție la cel puțin două laturi ale clădirilor propuse;

Față de limitele laterale distanța minimă a zonei Z1 de implementare va fi de 2,0 m (stânga și dreapta).

Față de limita posterioară a terenului, zona de implementare Z1 este alipită acesteia, iar zona Z2 este la 107,91 m.

Zona de implementare Z2 este alipită limitei laterale din stânga și este poziționată la 17,24 m de limita laterală dreapta.

În cazul în care se va dori în viitor se să modernizeze drumul existent Dc 1348 prin lărgirea acestuia, se va retrage zona de implementare a construcțiilor de la limita de proprietate cu 5,00 m, astfel încât aceasta fâșie de 5,00 m lățime amplasată la drum să poată fi utilizată în acest scop.

Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă și a canalului ANIF cu C.F. nr. 338071 – Arad (zonă de protecție de 2,50 m din marginea canalului).

Circulația:

Parcela este aliniată la carosabilul din macadam al drumului public Dc 1348 (Dc 1302 conform C.F. nr. 333518 - Arad).

Drumul are o lățime de cca. 6,50 m a părții carosabile (două sensuri de circulație) și un prospect de cca 13,75 m, fără trotuare amenajate.

Pentru accesul pe parcelă se va realiza un racord carosabil la drumul Dc 1348 (Dc 1302 conform C.F. nr. 333518 - Arad). Racordul va avea razele necesare pentru accesul camioanelor în incintă, cât și cele ale drumurilor de incintă.

Parcări:

Se propune amenajarea de locuri de parcare pentru camioane (min. 8 locuri) și pentru autoturisme (min. 2 locuri de parcare în spațiul SP 2 – amenajat cu dale înierbate pentru parcări).

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Se vor asigura un număr de locuri de parcare respectând prevederile din HGR 525/1996, pentru funcțiunea solicitată. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă;

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 01.02.2022 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 (DTAC) 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. 1776 din 10.08.2018, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/verif/2ex/LF/SD

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. Ad.16903/A5/07.04.2022

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:

P.U.Z. – Construire clăditre birouri P+E, hală depozitare, parcări și spălătorie auto

Inițiatorii documentației– Hălmăgian Claudiu-Florin, Hălmăgian Ligia-Lavinia-Mădălina
Amplasament– extravilan mun.Arad

Proiectant – SC ARCZZONE STUDIO SRL, proiect nr.07/2020

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

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

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

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

- Prin adresa nr. 42958/26.06.2020, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada **16.07.2020-26.07.2020**, referitor la **documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.**
- **S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.**
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la **Ord. 2701/2010**, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 16.07.2020 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 09.07.2020, membrii comisiei au fost de acord cu emiterea Avizului de oportunitate pentru varianta prezentată.
Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost depuse sesizări în scris.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z.

- urmare cererii depuse de către beneficiar, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 20.11.2020.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 20.11.2020-04.12.2020.

- beneficiarul documentației a amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

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 parcelelor învecinate identificate cu CF nr.338624, CF nr. 338183, CF nr. 338081, CF nr. 350606, CF nr. 341089, Direcția Patrimoniu..

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, a fost consultată prin telefon de proprietara parcelei identificată cu extras CF nr. 338624-Arad. Nu au fost depuse sesizări în scris.

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 revizuirea 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	Semnătura	Data
Verificat	Director executiv	Arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Georgeta Șimăndan		