

Proiect
Nr. 652/24.11.2022
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire benzinărie DN 69 Arad-Timișoara”,
Jud. Arad, extravilan mun. Arad, DN 69/ E 671 Arad-Timișoara
pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 307696 și 307699 – Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 91081/ A5 / 23.11.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 88527/ A5 / 23.11.2022, 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. 91081 / A5 /23.11.2022, a 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. 38/23.11.2022,

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 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-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

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Construire benzinărie DN 69 Arad-Timișoara”, Jud. Arad, extravilan mun. Arad, DN 69/ E 671 Arad-Timișoara, pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 307696 și 307699 - Arad,

conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiari: PISTRU EUSEBIU-MANEA și PISTRU-POPA SIMONA-GEANINA

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. DORIANA GABRIELA P. BALOGH, pr.nr. 129/2021

1.3. Parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 307696 și 307699 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice PISTRU EUSEBIU-MANEA și PISTRU-POPA SIMONA-GEANINA, măsoară o suprafață totală de 2805 mp.

Art.2. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii PISTRU EUSEBIU-MANEA și PISTRU-POPA SIMONA-GEANINA 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 (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire benzinărie DN 69 Arad-Timișoara”,
Jud. Arad, extravilan mun. Arad, DN 69/ E 671 Arad-Timișoara
pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 307696 și 307699 - Arad

Beneficiari: PISTRU EUSEBIU-MANEA și PISTRU-POPA SIMONA-GEANINA;

Elaborator: proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. DORIANA GABRIELA P. BALOGH, pr.nr. 129/2021

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 81156 din 19.10.2022 de către PISTRU EUSEBIU-MANEA și PISTRU-POPA SIMONA-GEANINA;

- raportul de specialitate nr. 91080/ A5 /23.11.2022 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. 88527/A5/23.11.2022, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 38/23.11.2022 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 871 din 03.07.2020, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin extrasul C.F. nr. 307696 și 307699 - Arad, sunt încadrate în categoria de folosință arabil și constituie proprietatea privată a PISTRU EUSEBIU-MANEA și PISTRU-POPA SIMONA-GEANINA și măsoară o suprafață totală de 2805 mp.

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

- realizarea documentației de urbanism și amenajarea teritoriului „Construire benzinărie DN 69 Arad-Timișoara”, pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 307696 și 307699 - Arad

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 307696 și 307699 - Arad, în vederea constituirii unei zone funcționale de comerț și servicii. Clădirile propuse vor fi destinate activității de distribuție carburanți și comerț, alimentație publică (mic restaurant, cafenea, etc.).

Intervențiile urbanistice în zonă din punct de vedere a circulației se referă la racorduri la amenajarea accesului carosabil prin racord direct la DN 69, prin intermediul unei benzi de decelerare,

respectiv ieșire în breteaua de coborâre de pe autostrada A1, pe direcția de mers spre Timișoara, cu ajutorul unei benzi de accelerare.

Terenul masoară o suprafață totală de **2805 mp.**

Principalii indici urbanistici sunt:

POT: 40%

CUT: 0,80

Regimul maxim de înălțime:

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții: P+1, respectiv max. 8,00 m la cornișă (131,29 NMN) și max. 9,00 m la coamă (132,29 NMN) față de cota CTN (123,29 NMN).

Regimul de înălțime maxim propus pentru totemul propus: max. 15,00 m (138,29 NMN) față de CTN (123,29 NMN).

Spațiu verde

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individuală, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 10,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zonă verde în incintă: tuia, conifere, Forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare și a planșei *02A REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea a unei suprafețe de 300 mp de spații verzi în incinta, respectiv 10,70%.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire benzinărie DN 69 Arad-Timișoara ”, **Jud. Arad, extravilan mun. Arad, DN 69/ E 671 Arad-Timișoara, pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 307696 și 307699 – Arad** îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

p. PRIMAR

Calin Bibart

VICEPRIMAR

Lazăr Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./dact. SR/DS

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 91080/23.11.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire benzinărie DN 69 Arad-Timișoara”,
Jud. Arad, extravilan mun. Arad, DN 69/ E 671 Arad-Timișoara
pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 307696 și 307699 - Arad

- **beneficiari:** PISTRU EUSEBIU-MANEA și PISTRU-POPA SIMONA-GEANINA;
- **elaborator:** proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. DORIANA GABRIELA P. BALOGH, pr.nr. 129/2021

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în județul Arad, extravilanul Municipiului Arad, DN 69/ E 671 Arad-Timișoara.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin extrasul C.F. nr. 307696 și 307699 - Arad, sunt încadrate în categoria de folosință arabil și constituie proprietatea privată a PISTRU EUSEBIU-MANEA și PISTRU-POPA SIMONA-GEANINA și măsoară o suprafață totală de 2805 mp.

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcele identificate prin extrasul C.F. nr. 307696 și 307699 - Arad, în vederea constituirii unei zone funcționale de comerț și servicii. Clădirile propuse vor fi destinate activității de distribuție carburanți și comerț, alimentație publică (mic restaurant, cafenea, etc.).

Intervențiile urbanistice în zonă din punct de vedere a circulației se referă la racorduri la amenajarea accesului carosabil prin racord direct la DN 69, prin intermediul unei benzi de decelerare, respectiv ieșire în breteaua de coborâre de pe autostrada A1, pe direcția de mers spre Timișoara, cu ajutorul unei benzi de accelerare.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord** - breteaua de urcare/ coborâre de pe autostrada A1, pe sensul de mers Nădlac – Timișoara;
- la vest** - terenuri proprietăți private, arabil în extravilan;
- la est** - sensul giratoriu de urcare/ coborâre de pe autostrada A1, DN 69 Arad – Timișoara și zonă
comerț și servicii reglementată prin PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 220/2018, în prezent teren arabil în intravilan;
- la sud** - terenuri proprietăți private, arabil în extravilan;

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de edificare a unei zone funcționale de servicii și comerț. Accesul în incinta studiată se realizează printr-un racord direct la DN 69, prin intermediul unei benzi de decelerare, respectiv ieșire în bretea de coborâre de pe autostrada A1, pe direcția de mers spre Timișoara, cu ajutorul unei benzi de accelerare

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 10 din 17.03.2021, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 502/2018. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

- **Funcțiunea principală:**

- funcțiunea dominantă: comerț și servicii;

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

- platforme carosabile/parcaje și drumuri;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi;
- birouri administrative;

- **Utilizări interzise:**

- funcțiuni industriale;
- funcțiuni agro-zootehnice;
- unități de producție industrială, dotări industriale;
- funcțiuni care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeurii toxice;
- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU;

- **Interdicții temporare:**

- nu este cazul.

Zonificare funcțională:

Unitatea principală are destinația comerț și servicii în regim de înălțime maxim P+1 – "ISco".

Subunități:

ISco – unități comerț și servicii P+1E

Ci – acces și ieșire incintă, platformă carosabilă

P – parcaje autovehicule mici

TE – Zonă tehnico-edilitară

SP – Zone verzi amenajate

PRCc – Zonă protecție DN 69 și bretea coborâre A1

PRcn – Zonă de protecție canal de desecare (2,5 m de la margine taluz canal)

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 0,80;

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții: P+1, respectiv max. 8,00 m la cornișă (131,29 NMN) și max. 9,00 m la coamă (132,29 NMN) față de cota CTN (123,29 NMN).

Regimul de înălțime maxim propus pentru totemul propus: max. 15,00 m (138,29 NMN) față de CTN (123,29 NMN).

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

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

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului construibil (conform planșei 02A -*Reglementări Urbanistice*) – include construcții propuse și amenajări de platforme carosabile și parcaje împreună cu amenajări peisagere.

• Amplasare față de frontul stradal:

- (latura dinspre **Nord-Est** sau sensul giratoriu): minim 4,50 m față de limita de proprietate, respectiv min. 38,00 m față de marginea carosabilă a sensului giratoriu

• Amplasare față de limitele laterale și posterioare:

- **Est:** construcțiile vor fi amplasate la min. 4,50 m față de limita de proprietate, iar amenajările de tip terase, platforme, etc. vor fi amplasate la min. 2,50 m, respectând zona de protecție a canalului de desecare Cn 2904

- **Sud-Est:** construcțiile cu fundații vor fi amplasate la min. 7,50 m față de limita de proprietate, respectiv min. 32,00 m față de axul carosabilului DN 69, copertinele vor fi amplasate la min. 3,00 m față de limita de proprietate, iar amenajările de tip terase, platforme, etc. vor fi amplasate la min. 2,50 m față de limita sud-est de proprietate, respectând zona de protecție a canalului de desecare Cn 2904

- **Vest:** construcțiile vor fi amplasate la min. 5,00 m față de limita de proprietate

- **Nord:** construcțiile/ copertinele vor fi amplasate la min. 9,00 m față de limita de proprietate, respectiv minim 30,00 m față de axul bretelei de coborâre de pe autostradă.

Parcelarea:

Conform planșei 02A - *Reglementări Urbanistice* terenul studiat nu se va parcela. Prin prezenta documentație parcelele identificate prin extrasul CF 307696 și 307699 se vor unifica în vederea constituirii unei zone de servicii și comerț.

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individuală, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 10,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zona verde în incintă: tuia, conifere, Forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare și a planșei 02A *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea a unei suprafețe de 300 mp de spații verzi în incinta, respectiv 10,70%.

Parcaje:

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, vor fi amenajate min. 12 locuri parcare autoturisme angajați și clienți, conform cu specificul activității desfășurate și a prevederilor HGR 525/1996.

Pentru funcțiunea comerț și servicii, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

-un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp

-un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp

-un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600 - 2.000 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.

Deservirea rutieră la incinta propusă spre reglementare va fi asigurată în relație de dreapta, din drumul național DN 69, la km 45+353, iar ieșirea se va realiza în breteaua autostrăzii A1, la km 0+055, înainte de sensul giratoriu existent.

Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime în zona estică a parcelei.

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

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

Utilități:

Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Se va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

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 cu funcțiunea zonă rezidențială, 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. 871 din 03.07.2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	08287343/28.06.2021	02.07.2023
2.	Compania de Apă Arad S.A.	5639/26.04.2021	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213759434/27.06.2022	27.06.2023
4.	Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Arad	15790/25.10.2021	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	625 864/06.08.2021	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	625 863/06.08.2021	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	469.907/S4/S.M./28.12.2021	-
8.	Aviz Tehnic Consiliul Județean Arad	14/12.10.2022	02.07.2023
9.	Proces verbal de recepție O.C.P.I. Arad	1551/15.06.2022	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	26173/22322/22018/1805/ 29.10.2021	29.10.2022
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	253/07.07.2021	-
12.	Telekom Romania	45/25.03.2021	-
13.	Ministerul Culturii- Direcția Județeană pentru Cultură Arad	333/U/03.11.2021	-
14.	Ministerul Afacerilor Interne -Direcția Generală Logistică	569.997/17.01.2022	-
15.	Ministerul Apărării Naționale -Statul Major al Apărării	DT/8381/07.09.2021	-
16.	Serviciul Român de Informații ex 1	199.256/29.08.2022	29.08.2023
17.	Aviz Transgaz S.A	ETA/59181/27.07.2022	27.07.2023
18.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	119/11.03.2022	-
19.	Aviz de gospodărire a apelor A.B.A. Banat	63/27.08.2021	27.08.2023
20.	CNAIR - DRDP Timișoara	340/496/21.10.2021	-
21.	ANIF Arad	161/06.08.2021	-
22.	Aviz de principiu OUAI "Arad-Fântânele"	02/17.06.2022	02.07.2023
23.	Studiu pedologic și agrochimic - OSPA Arad	314/30.03.2021	-
24.	Studiu Geotehnic	269/2022	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 01.11.2022, s-a emis Avizul Tehnic nr. 38/23.11.2022

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

Director executiv,
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
urb. Săvan Răzvan

Viză juridică
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA

Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de PISTRU EUSEBIU-MANEA și PISTRU-POPA SIMONA-GEANINA, cu domiciliul în județul Arad, Mun. Arad, str. Octavian Goga, nr. 12, înregistrată cu nr. 81156 din 19.10.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 38 din 23.11.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire benzinărie DN 69 Arad-Timișoara”,
Jud. Arad, extravilan mun. Arad, DN 69/ E 671 Arad-Timișoara
pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 307696 și 307699 - Arad

Inițiatori: PISTRU EUSEBIU-MANEA și PISTRU-POPA SIMONA-GEANINA

Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L.,
specialist cu drept de semnătură RUR, arh. DORIANA GABRIELA P. BALOGH, pr.nr. 129/2021

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord - breteaua de urcare/ coborâre de pe autostrada A1, pe sensul de mers Nădlac – Timișoara;
- la vest - terenuri proprietăți private, arabil în extravilan;
- la est - sensul giratoriu de urcare/ coborâre de pe autostrada A1, DN 69 Arad – Timișoara și zonă
comerț și servicii reglementată prin PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 220/2018, în prezent teren arabil în intravilan;
- la sud - terenuri proprietăți private, arabil în extravilan;

Prevederile P.U.G și R.L.U. aprobat anterior:

Amplasamentul se situează în extravilanul Mun. Arad, pe terenuri agricole. Nu există prevederi PUG Arad pentru această zonă. În vecinătate, pe partea dreaptă a DN 69, a fost aprobat prin HCLM Arad nr. 220/2018 PUZ "Zonă servicii și comerț".

- regim de construire: conform PUZ;
- funcțiuni dominante: conform PUZ;
- H max = conform PUZ;
- POT max = conform PUZ;
- CUT max = conform PUZ;
- retragerea minimă față de aliniament = conform PUZ;
- retrageri minime față de limitele laterale = conform PUZ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = conform PUZ;

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

- **Funcțiunea principală:**

- funcțiunea dominantă: comerț și servicii;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
 - amenajări tehnico-edilitare;
 - zone verzi;
 - birouri administrative;
- **Utilizări interzise:**
 - funcțiuni industriale;
 - funcțiuni agro-zootehnice;
 - unități de producție industrială, dotări industriale;
 - funcțiuni care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice;
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU;
- **Interdicții temporare:**
 - nu este cazul.

Zonificare funcțională:

Unitatea principală are destinația comerț și servicii în regim de înălțime maxim P+1 – "ISco".

Subunități:

ISco – unități comerț și servicii P+1E

Ci – acces și ieșire incintă, platformă carosabilă

P – parcaje autovehicule mici

TE – Zonă tehnico-edilitară

SP – Zone verzi amenajate

PRCc – Zonă protecție DN 69 și bretea coborâre A1

PRCn – Zonă de protecție canal de desecare (2,5 m de la margine taluz canal)

- P.O.T. maxim admis: 40,00% ;
- C.U.T. maxim admis: 0,80 ;

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții: P+1, respectiv max. 8,00 m la cornișă (131,29 NMN) și max. 9,00 m la coamă (132,29 NMN) față de cota CTN (123,29 NMN).

Regimul de înălțime maxim propus pentru totemul propus: max. 15,00 m (138,29 NMN) față de CTN (123,29 NMN).

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

• **Amplasare față de frontul stradal:**

- (latura dinspre **Nord-Est** sau sensul giratoriu): minim 4,50 m față de limita de proprietate, respectiv min. 38,00 m față de marginea carosabilă a sensului giratoriu

• **Amplasare față de limitele laterale și posterioare:**

- **Est:** construcțiile vor fi amplasate la min. 4,50 m față de limita de proprietate, iar amenajările de tip terase, platforme, etc. vor fi amplasate la min. 2,50 m, respectând zona de protecție a canalului de desecare Cn 2904

- **Sud-Est:** construcțiile cu fundații vor fi amplasate la min. 7,50 m față de limita de proprietate, respectiv min. 32,00 m față de axul carosabilului DN 69, copertinele vor fi amplasate la min. 3,00 m

față de limita de proprietate, iar amenajările de tip terase, platforme, etc. vor fi amplasate la min. 2,50 m față de limita sud-est de proprietate, respectând zona de protecție a canalului de desecare Cn 2904

- **Vest:** construcțiile vor fi amplasate la min. 5,00 m față de limita de proprietate
- **Nord:** construcțiile/ copertinele vor fi amplasate la min. 9,00 m față de limita de proprietate, respectiv minim 30,00 m față de axul bretelei de coborâre de pe autostradă.

Totemul propus (max. 2 totemuri) poate fi amplasat în afara perimetrului de construibilitate principal, în limita a min. 0,00 m și max. 10,00 m măsurată de la laturile nord, nord-est, sud-est, obligatoriu în afara zonei de protecție a canalului de desecare Cn 2904.

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individuală, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 10,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zona verde în incintă: tuia, conifere, Forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare și a planșei *02A REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea a unei suprafețe de 300 mp de spații verzi în incinta, respectiv 10,70%.

Parcaje:

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, vor fi amenajate min. 12 locuri parcare autoturisme angajați și clienți, conform cu specificul activității desfășurate și a prevederilor HGR 525/1996.

Pentru funcțiunea comerț și servicii, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp
- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp
- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600 - 2.000 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.

Deservirea rutieră la incinta propusă spre reglementare va fi asigurată în relație de dreapta, din drumul național DN 69, la km 45+353, iar ieșirea se va realiza în breteaua autostrăzii A1, la km 0+055, înainte de sensul giratoriu existent.

Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime în zona estică a parcelei.

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

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

Utilități:

Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Se va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

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 cu funcțiunea zonă rezidențială, 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 01.11.2022 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 (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. 871 din 03.07.2020, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Construire benzinărie DN 69/E671 Arad-Timișoara

Inițiatorii documentației – Pistru Popa Eusebiu Manea, Pistru Popa Simona Geanina
Amplasament – extravilan mun. Arad (DN 69 Arad-Timișoara) FN CF 307696 și CF 307699 Arad
Proiectant - SC ARHITECTONIC SRL, arh RUR D Balogh, proiect nr. 129/2021
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. 11971/17.02.2021, 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 **04.03.2021**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **04.03.2021** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de **14.03.2021** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului pentru etapa 2, privind elaborarea propunerilor documentației de urbanism;

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 13.10.2021.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 13.10.2021, au fost depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 27.10.2021 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 parcelelor învecinate identificate cu extras CF 307988, CF 311991, CF 348958, CF 306497, CF 350154, CF 350155, CF 350156, CF 350157, CF 350151, Direcția Patrimoniu.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		17.11.2022