

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2025

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„Dezvoltare zonă cu funcțiunea de servicii/comerț cu amenajările aferente”,
Municipiul Arad, intravilan, Calea Aurel Vlaicu, nr. 56,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 347342 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. Policlinica AS S.R.L.
Proiectant general: S.C. Tara Plan S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 22014 /11.03.2025,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 19810 / 11.03.2025, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 22013 / 11.03.2025 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. 12 / 11.03.2025,

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

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

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

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

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

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului 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: „Dezvoltare zonă cu funcțiunea de servicii/comerț cu amenajările aferente”, Mun. Arad, intravilan, Calea Aurel Vlaicu, nr. 56, pe parcela identificată prin C.F. nr. 347342 – Arad, măsurând o suprafață totală de 1.772,00 mp., conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3.) și 2 (cu anexele 2.1.- 2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări - echipare edilitară
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Mobilare urbană
- 2.7. Ilustrare urbanistică

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

2.1. Proprietar/dezvoltator: S.C. Policlinica AS S.R.L.

2.2. Proiectant general: S.C. Tara Plan S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH Doriană - Gabriela, pr. nr. 350/2024;

2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 347342 – Arad, și constituie proprietatea privată a S.C. Policlinica AS S.R.L., măsurând o suprafață totală de 1.772,00 mp.

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

2.5. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. 2.5.1 Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului

drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

2.6. Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor 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.

Art. 3 Se însușește raportul informării și consultării publicului cu nr. 19810/11.03.2025, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. Policlinica AS S.R.L., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Şef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul Inspire și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

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

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

„Dezvoltare zonă cu funcțiunea de servicii/comerț cu amenajările aferente”,

Municipiul Arad, intravilan, Calea Aurel Vlaicu, nr. 56,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 347342 – Arad

Proprietar/Dezvoltator: S.C. POLICLINICA AS S.R.L.

Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/dezvoltator: S.C. POLICLINICA AS S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH Doriană - Gabriela, pr. nr. 350/2024

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 14530 din 18.02.2025 de către S.C. POLICLINICA AS S.R.L.;

- raportul de specialitate nr. 22013 /A5/ 11.03.2025 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. 19810 /A5/ 11.03.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 12 / 11.03.2025 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 875 din 07.06.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 347342 – Arad, și constituie proprietatea privată a S.C. POLICLINICA AS S.R.L., măsurând o suprafață totală de 1.772,00 mp.

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

- „Dezvoltare zonă cu funcțiunea de servicii/comerț cu amenajările aferente”, Mun. Arad, intravilan, Calea Aurel Vlaicu, nr. 56, pe parcela identificată prin C.F. nr. 347342 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „Dezvoltare zonă cu funcțiunea de servicii/comerț cu amenajările aferente”, Mun. Arad, intravilan, Calea Aurel Vlaicu, nr. 56, pe parcela identificată prin C.F. nr. 347342 – Arad, se propune reglementarea unei zone de servicii, măsurând o suprafață totală de 1.772,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,5.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 18,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 127,20 metri (109,20 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 18,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 37242/21.01.2025.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „Dezvoltare zonă cu funcțiunea de servicii/comerț cu amenajările aferente”, Mun. Arad, intravilan, Calea Aurel Vlaicu, nr. 56, pe parcela identificată prin C.F. nr. 347342 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 22013 /A5/ 11.03.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Dezvoltare zonă cu funcțiunea de servicii/comerț cu amenajările aferente”,
Municipiul Arad, intravilan, Calea Aurel Vlaicu, nr. 56,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 347342 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. POLICLINICA AS S.R.L.
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. POLICLINICA AS S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH Doriana - Gabriela, pr. nr. 350/2024

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 347342 – Arad

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 347342 – Arad, și constituie proprietatea privată a S.C. POLICLINICA AS S.R.L., măsurând o suprafață totală de 1.772,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „Dezvoltare zonă cu funcțiunea de servicii/comerț cu amenajările aferente”, Mun. Arad, intravilan, Calea Aurel Vlaicu, nr. 56, pe parcela identificată prin C.F. nr. 347342 – Arad, se propune reglementarea unei zone de servicii, măsurând o suprafață totală de 1.772,00 mp.

Terenul propus spre reglementare se regăsește în U.T.R. 41, subzona funcțională ISsp41 – subzonă construcții și amenajări sportive, conform Planului Urbanistic General Arad al Municipiului Arad aflat în vigoare, prelungit prin HCLM Arad 588 din 14.11.2023.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Stadionul Francisc Neuman, identificat prin C.F. nr. 316036 - Arad;
- **la vest:** Stadionul Francisc Neuman, identificat prin C.F. nr. 316036 - Arad;
- **la est:** Stadionul Francisc Neuman, identificat prin C.F. nr. 316036 - Arad;
- **la sud:** Calea Aurel Vlaicu, identificată prin C.F. nr. 351422 – Arad.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

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

- **Funcțiune dominantă:**

- Servicii.

- **Utilizări permise:**

- IS – Zonă de servicii

- Constructii pentru sănătate, constructii de sănătate cu caracter ambulatoriu, alimentare publica, farmacii/drogherii, comert, clădiri administrative, de prezentare, de pază, constructii conexe (constructii tehnico-edilitare, totem publicitar) – max. 40% din suprafata parcelei.
- **IsC – Zonă căi de comunicație**
 - Accese pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcare, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la rețelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrării in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.
- **IsSV – Zonă spații verzi amenajate**
 - Spații verzi amenajate de incinta in proportie de minim 15% din suprafata parcelei.
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - **IS – Zonă de servicii**
 - Amplasarea clădirii se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor documentației de urbanism.
 - **IsC – Zonă căi de comunicație**
 - Amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel incat sa nu fie obstructionat accesul pentru interventia masinilor de pompieri; amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori.
 - **IsSV – Zonă spații verzi amenajate**
 - Dotări tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana; elemente de signalistica publicitara si iluminat de incinta amplasate pe stalpi, alei pietonale si mobilier urban in proportie de 10 % din suprafata alocata zonei verzi amenajate.
- **Utilizări interzise:**
 - **IS – Zonă de servicii**
 - Constructii pentru activitati de productie grea, zootehnice, generatoare de riscuri tehnologice, care prin specificul lor genereaza noxe, fum, miros neadecvat.
 - **IsC – Zonă căi de comunicație**
 - Nu este cazul.
 - **IsSV – Zonă spații verzi amenajate**
 - Orice alte utilizari; este interzisa transformarea spatiilor verzi in locuri de parcare.

Zonificare funcțională:

- **IS – Zonă de servicii**
Subzone:
- **IsC – Zonă căi de comunicație;**
- **IsSV – Zonă spații verzi amenajate;**

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,5.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 18,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 127,20 metri (109,20 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 18,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 37242/21.01.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Regimul de aliniere fata de limita posterioara de proprietate (nordica):** cladirea pentru servicii si alte functiuni admise poate fi amplasata la minim 2,00 m fata de limita de proprietate (intre punctele cadastral 13-26) si la minim 0,00 m fata de limita de proprietate (intre punctele cadastrale (6-13).
- **Fata de limita laterala de proprietate vestica:** cladirea pentru servicii si alte functiuni admise poate fi amplasata la minim 2,00 m fata de limita de proprietate.
- **Fata de limita laterala de proprietate estica:** cladirea pentru servicii si alte functiuni admise poate fi amplasata la minim 7,00 m fata de limita de proprietate.
- **Fata de limita de proprietate sudică:** cladirea pentru servicii si alte functiuni admise poate fi amplasata la minim 2,00 m fata de limita de proprietate

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 15% din suprafata totală a terenului propus spre reglementare.

Parcaje:

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

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Pe terenul propus spre reglementare va fi un număr minim de 36 de locuri de parcare.

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 la parcelă, atât pietonal cât și auto, se va realiza din Calea Aurel Vlaicu, care este poziționată la sud față de amplasamentul propus spre reglementare. Se propune repositionarea accesului carosabil, prin glisarea acestuia inspre vest cu maxim 7,0 metri, racordul existent urmand a fi dezafectat si transformat in zona verde de aliniament. Noul acces carosabil va avea o latime de maxim 7,0 metri.

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:

Terenul propus spre reglementare nu va suferi acțiuni de parcelare.

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

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

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

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

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. 875 din 07.06.2024, 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.	Rețele Electrice Banat S.A. - Sucursala Arad	25404557/18.12.2024	07.06.2026
2.	Compania de Apă Arad S.A.	33063/23.12.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214875146/05.12.2024	05.12.2025
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	2427/12.02.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1923683/13.12.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1923684/13.12.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161570/06.12.2024	06.12.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2480/2024	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	37242/21.01.2025	21.01.2026
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	3010/Z1/26.02.2025	-
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	106073/Z1/11.02.2025	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	551/12.12.2024	-
13.	MAI, Direcția Generală Logistică	371551/08.01.2025	-
14.	S.C. C.T.P. S.A. ARAD	258/23.12.2024	07.06.2026
15.	Orange România S.A.	AFO342821/18198/16927/09.12.2024	09.12.2025
16.	Libra Internet Bank	106/05.02.2025	04.05.2025

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 20.02.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 12 / 11.03.2025 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbateră și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

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

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. POLICLINICA AS S.R.L., cu sediul în jud. Arad, Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 56, înregistrată cu nr. 14530 din 18.02.2025, 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 11.03.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Dezvoltare zonă cu funcțiunea de servicii/comerț cu amenajările aferente”,
Municipiul Arad, intravilan, Calea Aurel Vlaicu, nr. 56,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 347342 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. POLICLINICA AS S.R.L.
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

-

Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH Doriana - Gabriela, pr. nr. 350/2024

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Stadionul Francisc Neuman, identificat prin C.F. nr. 316036 - Arad;
- **la vest:** Stadionul Francisc Neuman, identificat prin C.F. nr. 316036 - Arad;
- **la est:** Stadionul Francisc Neuman, identificat prin C.F. nr. 316036 - Arad;
- **la sud:** Calea Aurel Vlaicu, identificată prin C.F. nr. 351422 – Arad.

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

- **Funcțiune dominantă:**
 - Servicii.
- **Utilizări permise:**
 - **IS – Zonă de servicii**
 - Constructii pentru sănătate, constructii de sănătate cu caracter ambulatoriu, alimentare publica, farmacii/drogherii, comert, clădiri administrative, de prezentare, de pază, constructii conexe (constructii tehnico-edilitare, totem publicitar) – max. 40% din suprafata parcelei.
 - **IsC – Zonă căi de comunicație**
 - Accese pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcare, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.
 - **IsSV – Zonă spații verzi amenajate**

- Spații verzi amenajate de incinta in proportie de minim 15% din suprafata parcelei.
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - **IS – Zonă de servicii**
 - Amplasarea clădirii se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor documentației de urbanism.
 - **IsC – Zonă căi de comunicație**
 - Amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel incat sa nu fie obstructionat accesul pentru interventia masinilor de pompieri; amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori.
 - **IsSV – Zonă spații verzi amenajate**
 - Dotări tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana; elemente de signalistica publicitara si iluminat de incinta amplasate pe stalpi, alei pietonale si mobilier urban in proportie de 10 % din suprafata alocata zonei verzi amenajate.
- **Utilizări interzise:**
 - **IS – Zonă de servicii**
 - Constructii pentru activitati de productie grea, zootehnice, generatoare de riscuri tehnologice, care prin specificul lor genereaza noxe, fum, miros neadecvat.
 - **IsC – Zonă căi de comunicație**
 - Nu este cazul.
 - **IsSV – Zonă spații verzi amenajate**
 - Orice alte utilizari; este interzisa transformarea spatiilor verzi in locuri de parcare.

Zonificare funcțională:

- **IS – Zonă de servicii**
Subzone:
- **IsC – Zonă căi de comunicație;**
- **IsSV – Zonă spații verzi amenajate;**

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,5.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 18,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 127,20 metri (109,20 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 18,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 37242/21.01.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Regimul de aliniere fata de limita posterioara de proprietate (nordica):** cladirea pentru servicii si alte functiuni admise poate fi amplasata la minim 2,00 m fata de limita de

proprietate (între punctele cadastral 13-26) și la minim 0,00 m față de limita de proprietate (între punctele cadastrale (6-13).

- **Fata de limita laterala de proprietate vestica:** cladirea pentru servicii și alte funcțiuni admise poate fi amplasată la minim 2,00 m față de limita de proprietate.
- **Fata de limita laterala de proprietate estica:** cladirea pentru servicii și alte funcțiuni admise poate fi amplasată la minim 7,00 m față de limita de proprietate.
- **Fata de limita de proprietate sudică:** cladirea pentru servicii și alte funcțiuni admise poate fi amplasată la minim 2,00 m față de limita de proprietate.

Spații verzi:

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

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 15% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.

Parcaje:

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

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Pe terenul propus spre reglementare va fi un număr minim de 36 de locuri de parcare.

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 la parcelă, atât pietonal cât și auto, se va realiza din Calea Aurel Vlaicu, care este poziționată la sud față de amplasamentul propus spre reglementare. Se propune repositionarea accesului carosabil, prin glisarea acestuia înspre vest cu maxim 7,0 metri, racordul existent urmând a fi dezafectat și transformat în zona verde de aliniament. Noul acces carosabil va avea o lățime de maxim 7,0 metri.

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:

Terenul propus spre reglementare nu va suferi acțiuni de parcelare.

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

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

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

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

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 20.02.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 875 din 07.06.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
Gabriel Căpriceană

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 19810 /A5/ 11.03.2025

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 – Dezvoltare zonă cu funcțiunea de servicii/comerț cu amenajările aferente

Proprietari/dezvoltatori: SC POLICLINICA AS SRL
Amplasament - municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.56, C.F. 347342 Arad
Proiectant general – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Doriană Balogh, proiect nr.350/2024
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 61158/12.07.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **07.08.2024**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **07.08.2024** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **07.08.2024-16.08.2024** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 87461/17.10.2024, 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 31.10.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 31.10.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 31.10.2024-14.11.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor din zona învecinată: DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		11.03.2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		11.03.2025