

Proiect
Nr. 309/30.05.2023
H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2023

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Zonă pentru servicii și comerț: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire și amenajare acces", extravilanul Municipiului Arad, zona de Est pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 318113- Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 45470/ A5 / 29.05.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 41991 / A5 / 29.05.2023, 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. 45468 / A5 / 29.05.2023, 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. 16 / 29.05.2023,

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, cu modificările și completările ulterioare.

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Zonă pentru servicii și comerț: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire și amenajare acces extravilanul Municipiului Arad, zona de Est pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 318113- Arad", conform documentației

anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin Avizul Tehnic al Arhitectului – Sef, alte avize și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiari: : SOCIETATEA RODSPECTRA SRL reprezentat prin [REDACTED]

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. [REDACTED], pr.nr. 510/2021;

1.3. Parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 318113- Arad și constituie proprietatea privată a societății SOCIETATEA RODSPECTRA SRL și măsoară o suprafață totală de 6.835 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 beneficiarul SOCIETATEA RODSPECTRA SRL și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 45470 /A5/29.05.2023

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:

„Zonă pentru servicii și comerț:

Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente,
signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire și amenajare acces",

extravilanul Municipiului Arad, zona de Est

pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 318113- Arad

Beneficiari: SOCIETATEA RODSPECTRA SRL reprezentat prin [REDACTED];

Elaborator: proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură
RUR, arh. [REDACTED], pr.nr. 510/2021;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 23630 din 20.03.2023, împreună cu
completările din adresa nr. 40945 din 11.05.2023 de către SC RODSPECTRA SRL reprezentat prin
MIHAI-GEORGE TOMOIOAGĂ

- raportul de specialitate nr.45468/ A5 / 29.05.2023 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. 41991/A5/29.05.2023, conform Ord. MDRT nr.
2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției
Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr.16/29.05.2023 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite
condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2244 din 23.11.2021, se înaintează spre analiză
Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 318113- Arad, are
categoria de folosință arabil în extravilan și constituie proprietatea privată a SOCIETATEA
RODSPECTRA SRL și măsoară o suprafață totală de de 6.835 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 „Zonă pentru servicii și comerț:
Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare,
împrejmuire și amenajare acces ",pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 318113- Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 318113 - Arad, având categoria de folosință arabil în extravilan și constituie proprietatea privată a SOCIETATEA RODSPECTRA SRL măsurând o suprafață totală de 6.835 mp, în vederea constituirii unei zone funcționale cu caracter industrial de depozitare și servicii-comerț, împreună cu funcțiuni complementare compatibile cu funcțiunea dominantă.

Parcela este amplasată în estul Municipiului Arad având accesul carosabil prin racord direct la CF. nr. 358239 reglementat prin HCLM Arad nr. 482/2020 Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent "ZONĂ PENTRU COMERȚ: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei", care asigură accesul direct la incinta reglementată astfel se va completa trama stradală locală.

POT: 50%

CUT: 2,00

Regimul maxim de înălțime:

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E cu o înălțime maximă a construcției de 20.00 m, respectiv cota absolută maximă de 131,32 m (111,32 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 20 m înălțimea maximă a construcției).

Spațiu verde

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – zonă de servicii și comerț, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 5,00%, 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 vor amenaja zone verzi compacte cu masive plantate, plantații cu rol de protecție și cu rol decorativ pe amplasamentul propus spre reglementare, împreună cu plantații pe zonele verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon.

Conform soluției de mobilare și a planșei U03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE se propune amenajarea a unei suprafețe de spații verzi măsurând 341,75 mp în incinta, respectiv 5.00%.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă pentru servicii și comerț: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire și amenajare acces ”, extravilan Municipiu Arad, zona de Est pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 318113- Arad îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

p. PRIMAR

Calin Bibart

VICEPRIMAR

Lazăr Faur

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Zonă pentru servicii și comerț:

Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente,
signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire și amenajare acces",
extravilanul Municipiului Arad, zona de Est
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 318113- Arad

- **beneficiari:** SOCIETATEA RODSPECTRA SRL reprezentat prin [REDACTAT]
- **elaborator:** proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. [REDACTAT], pr.nr. 510/2021

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul se situează în extravilanul Mun. Arad, pe un teren agricol în zona de Est a orașului. Nu există prevederi PUG Arad pentru această zonă.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 318113- Arad, are categoria de folosință arabil în extravilan și constituie proprietatea privată a SOCIETATEA RODSPECTRA SRL și măsoară o suprafață totală de de 6.835 mp.

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 318113 - Arad, în vederea constituirii unei zone funcționale cu caracter industrial de depozitare și servicii-comerț, împreună cu funcțiuni complementare compatibile cu funcțiunea dominantă.

Intervențiile urbanistice în zonă din punct de vedere al circulației se referă la racorduri și amenajarea accesului carosabil prin racord direct la CF. nr. 358239 reglementat prin HCLM Arad nr. 482/2020 Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent "ZONĂ PENTRU COMERȚ: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei", care asigură accesul direct la incinta reglementată astfel se va completa trama stradală locală.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord - teren proprietate privată, identificat prin CAD 10607 - Arad;
- la vest - teren proprietate publică a Municipiului Arad, identificat prin C.F. nr. 358239 – Arad;

- la est - teren proprietate privată, identificat prin CF 310764 - Arad;
- la sud - teren proprietate publică, linie de tramvai, calea Radnei (DN7)

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 de depozitare împreună cu servicii-comerț. Accesul în incinta studiată se realizează din terenul identificat în CF. nr. 358239, prin mai multe accese cu amprize diferite.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 08 din 08.02.2022, 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: subzonă funcțională de servicii și comerț;

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

- platforme carosabile/parcaje și drumuri și circulații pietonale;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi: de agrement, de recreere și de protecție,;

- **Utilizări interzise:**

- funcțiuni industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- funcțiuni de depozitare a deșeurilor, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- funcțiuni agro-zootehnice;
- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU;

- **Interdicții temporare:**

- nu este cazul.

Zonificare funcțională:

IsCo -Zonă Instituții, servicii și comerț, depozitare, parcaje și dotări aferente;

Subunitati:

- IsCo** - Zonă Instituții, servicii și comerț, depozitare, parcaje și dotări aferente
- TE** - Tehnico-edilitare (construcții și instalații tehnicoedilitare necesare zonei);
- Cp** - Căi de comunicație carosabilă din domeniul public;
- Cci** - Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto, parcări, platforme);
- Sp** - Zone verzi amenajate și compacte.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 50,00%;
- C.U.T. maxim admis: 2,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E cu o înălțime maximă a construcției de 20.00 m, respectiv cota absolută maximă de 131,32 m (111,32 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 20 m înălțimea maximă a construcției).

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 constructibil (conform planșei U03 *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* – include o subzonă funcțională de depozitare, servicii-comerț propusă împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje dar și amenajări peisagere în incintă.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

• Amplasare față de frontul stradal:

- maximul edificabil se va retrage de la aliniamentul terenului ideintificat în CF. Nr.358239, reglementat prin HCLM Arad nr. 482/2020 Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent "ZONĂ PENTRU COMERȚ: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei" latura Vestică, cu o distanță de 2.00m spre interiorul parcelei.

• Amplasare față de limitele laterale și posterioare:

- maximul edificabil va avea o retragere laterală, latura Sudică, de 10,00 m spre interiorul parcelei;
- maximul edificabil va avea o retragere laterală, latura Nordică, de 2,00 m spre interiorul parcelei;
- maximul edificabil va avea o retragere posterioară, latura Estică, de 2,00 m spre interiorul parcelei;

Parcelarea:

Conform planșei U03 *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* terenul studiat nu se va parcela.

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – zonă de servicii și comerț, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 5,00%, 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 vor amenaja zone verzi compacte cu masive plantate, plantații cu rol de protecție și cu rol decorativ pe amplasamentul propus spre reglementare, împreună cu plantații pe zonele verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon.

Conform soluției de mobilare și a planșei U03 *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea a unei suprafețe de spații verzi măsurând 341,75 mp în incinta, respectiv 5.00%.

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 în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare pentru construcții zona de servicii și comerț vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- 1 loc parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp;
- 1 loc parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 600mp;
- 1 loc parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției complexuri comerciale de 600-2.000 mp
- 1 loc parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției complexuri comerciale de peste 2.000 mp

Conform situației prezentate, în temeiul Hotărârii nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare sunt necesare cca. 75 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.

Accesele pietonale se vor prevedea pentru toate categoriile de clădiri și amenajări de orice fel. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Aleile pietonale nu vor avea lățimea mai mică de 1,20 m.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura din zona de Vest din terenul identificat în CF. nr. 358239 reglementat prin HCLM Arad nr. 482/2020 Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent "ZONĂ PENTRU COMERȚ: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei" prin mai multe accese cu amprize variate, astfel se va completa trama stradală locală.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

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 din străzile adiacente.

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. 2244 din 23.11.2021, 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	09541744 / 04.03.2022	23.11.2023
2.	Compania de Apă Arad S.A.	2918/22.02.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213546513 / 14.02.2022 214095531 / 8.02.2023	14.02.2023 08.02.2024
4.	Telekom Romania Communications S.A.	36 / 21.02.2022	-
5.	Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Arad	7740 / 19.05.2022	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4.720.289 / 15.02.2022	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4.720.290 / 15.02.2022	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139 051 / 11.02.2022	-
9.	Proces verbal de recepție O.C.P.I. Arad	329/08.02.2022	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	3722 / 264 / 23.03.2022	23.03.20223
11.	Aviz Comisia de Eliberarea Autorizației de Acces la Drumul Public – Primăria Municipiului Arad	75599/Z1 / 27.10.2022	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	54 / 11.03.2022	-
13.	Acord CAA	2918 / 22.02.2022	
14.	Aviz de Gospodărire a Apelor- Administrația Bazinală Mureș- Sistemul de Gospodărire a Apelor	8 /09.02.2023	09.02.2025
15.	Aviz Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare- Filiala Teritorială de I.F. Arad	87 / 08.06.2022	08.06.2023
16.	Aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	606/21.10.2022	-

17.	Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Arad	30/U/15.02.2022	-
18.	Aviz Ministerul Apărării Naționale- Statului Major al Apărării	DT/1384 / 16.02.2022	-
19.	Aviz Serviciul Român de Informații	49174 / 18.02.2022 153187 / 23.02.2023	18.02.2023 23.02.2024
20.	Aviz Ministerul Afacerilor Interne – Direcția Generală Logistică	573.926 / 31.05.2022	-
21.	Aviz Serviciul Telecomunicații Speciale	17059 / 09.01.2023	23.11.2023
22.	Aviz Arhitect Șef- Consiliul Județean Arad	04.13.03.2023	23.11.2023
23.	Adresă Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.	304/209/04.03.2023	-
24.	Aviz Compania de Transport Public Arad	159 / 15.02.2022	-
25.	Acord OPT Bank	19976 / 02.06.2022	-
26.	Acord Direcția Patrimoniu- Serviciul Evidență și administrare Domeniul Public- Primăria Municipiului Arad	35258/M2/26.04.2023	-
27.	Studiu Geotehnic	117/2022	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 30.03.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr.

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

Șef serviciu,
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
Urb. Săvan Răzvan

VIZĂ JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Zona pentru servicii și comerț: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire și amenajare acces

Inițiatorii documentației: **SC RODSPECTRA SRL**

Amplasament - extravilan municipiul Arad, CF 318113

Proiectant – SC PRO ARHITECTURA SRL, arh. [REDACTAT], proiect nr.510/2021

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 nr.93291/09.12.2021 înregistrată la Primăria Municipiului Arad, 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 05.01.2022;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 05.01.2022 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 14.01.2022 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 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 27.05.2022;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 27.05.2022 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 10.06.2022 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 300749, CF 358239, CF 310764, CF 358269, CF 357221, 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 :

Prin adresa înregistrată cu nr.43692/31.05.2022 SC DEDEMAN SRL ne informează că este de acord cu propunerea din documentație,” cu condiția ca beneficiarul SC RODSPECTRA SRL să participe la construcția drumului din PUZ, proporțional cu suprafața terenului deținut.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 02.06.2022 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr. 47736/15.06.2022 inițiatorul documentației ne transmite următoarele:

1. *Ca urmare a adresei emise de DEDEMAN SRL, inaintată de dvs. către noi prin adresa nr. ad.38235/A5/0 7.06.2022, am rămas neplăcut surprinși de solicitarea dvs. cu privire la tin „răspuns motivat” la solicitarea depusă de către DEDEMAN SRL, de a participa la construcția drumului din PUZ, proportional cu suprafața terenului deținut. Ținem să vă aducem la cunoștință despre Hotărârea nr. 482 din 16 noiembrie 2020 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent “ZONĂ PENTRU COMERȚ. Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejurire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei”(link <https://portall.primariaarad.ro/files/hotariri/h11136.pdf>) de unde reiese poziția drumului de acces anterior emiterii hotărârii, drum betonat și utilizabil la care imobilul proprietatea noastră înscris în CF nr. 318113 Arad, nr. CF vechi. 71984, de sub A.1 cu nr. topografic: 230.1957/1/3, avea acces direct.*

2. *În urma emiterii hotărârii mai sus menționate și a Hotărârii nr. 146 din 15 martie 2022 privind aprobarea unui schimb de imobile între Municipiul Arad și Dedeman SRL, ați modificat accesul fără a fi consultați în prealabil și fără a ni se cere un „răspuns motivat”,*

3. *Echitabil ar fi fost să solicitați și de la DEDEMAN SRL un „răspuns motivat” cu privire la pretențiile lor de a participa la construcția drumului din PUZ, proportional cu suprafața terenului deținut, având în vedere că situația este cunoscută și stabilită de către dvs. prin hotărârile mai sus menționate, nefiind în sarcina noastră motivarea respingerii cererii DEDEMAN SRL;*

4. *Având în vedere cele mai sus expuse, vă educem la cunoștință că obligația de construcție a drumului stă doar în sarcina DEDEMAN SRL, fiind beneficiarii de drept și de fapt a schimbului de terenuri realizat între dvs. și aceștia, iar solicitarea lor cu privire la suportarea costurilor construcției drumului nu este întemeiată și nu are suport legal.”*

Prin adresa nr. 47736/A5/24.06.2022 au fost transmise Serviciului Juridic, Contencios solicitarea nr.43692/31.05.2022 a SC DEDEMAN SRL și răspunsul inițiatorului documentației nr.47336/15.06.2022 pentru a transmite un punct de vedere cu privire la acestea.

Prin răspunsul nr. 58856,47736/10.08.2022 Compartimentul Asistență Juridică din cadrul Direcției Arhitect Șef, ne transmite următoarele:

”Urmare adresei dvs. prin care solicitați un punct de vedere cu privire la adresele SC RODSPECTRA SRL și DEDEMAN SRL, vă facem cunoscute următoarele :

Prin Hotărârea nr.482 din 16.11.2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad a fost aprobată documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. ”Zonă pentru comerț: Construire magazin materiale de

construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejurare, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei" Amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467, 354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109, municipiul Arad, județul Arad" beneficiar: S.C. Las Vegas S.R.L.

Potrivit art.2 pct. 2.7. Circulații și accese din hotărâre :

”2.7.1. Deservirea rutieră a incintei propuse pentru reglementare va fi asigurată prin două accese rutiere, un acces rutier principal din Calea Radnei (parte a drumului național DN 7 în intravilanul municipiului Arad) prin amenajarea unui braț suplimentar din intersecția tip giraj existentă, braț ce se continuă printr-un drum de acces care va deservi incinta reglementată, drum ce se va prelungi până la strada Șiriei (actualul traseu al Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, parte a DN 7), din care va fi amenajat accesul rutier secundar, ca o intersecție în „T” între drumul colector și strada Șiriei.

2.7.2. Pentru amenajarea accesului rutier principal propus din Calea Radnei, parte a drumului național DN 7, din intersecția tip giraj existentă în zona km 539+470, sau prevăzut a se executa următoarele:

2.7.2.1.- amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților. Amenajarea accesului a ținut cont de celelalte brațe ale intersecției de tip giraj și de linia de tramvai existentă în zonă;

2.7.2.2.- lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele: a. amenajarea unei benzi de intrare cu viraj la dreapta suplimentară pe Calea Radnei pe sensul de circulație Vladimirescu – Arad, compusă dintr-o bandă de decelerare cu o lungime de 40,00 m și o lățime cuprinsă între 5,50 m și 4,00 m, respectiv dintr-o pană de racord la marginea din stânga a drumului existent cu lungimea de 35,00 m; bandă ce se va continua în sensul giratoriu ca a treia bandă de circulație și care va fi separată de banda existentă printr-o insulă din marcaj rutier, urmând a fi apoi racordată la drumul colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 15,00$ m; b. amenajarea unei benzi de ieșire cu viraj la dreapta suplimentară pe Calea Radnei pe sensul de circulație Vladimirescu – Arad, compusă dintr-o bandă de accelerație cu o lungime de 25,00 m și o lățime cuprinsă între 5,50 m și 3,50 m, respectiv dintr-o pană de racord la marginea din dreapta a drumului existent cu lungimea de 30,00 m; bandă ce va fi separată de banda existentă printr-o insulă din pavaj încadrată cu borduri denivelate teșite, ce va fi racordată la drumul colector printr-o curbă tip arc de cerc cu raza $R = 15,00$ m; c. pentru intrare și ieșire din giraj existentă vor fi amenajate două benzi de circulație (câte o bandă pe sens), fiecare cu lățimea carosabilului de 4,00 m, sensurile de circulație fiind separate de o insulă din pavaj delimitată cu borduri denivelate teșite; d. amenajarea trecerii la nivel peste linia de tramvai existentă cu acordarea priorității de circulație pentru tramvaie; e. dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulație s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale conform SR 1848-7 din 2015 și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din 2011; f. refacerea acostamentelor și a benzilor de încadrare afectate de lărgirea carosabilului pentru amenajarea intersecției.

2.7.3. Pe lângă accesul rutier propus din Calea Radnei, va mai fi posibilă intrarea la obiectivul studiat prin accesul rutier secundar propus din strada Șiriei (actualul traseu al Centurii Ocolitoare a Municipiului Arad, parte a DN 7) prin amenajarea unei intersecții în „T” între drumul colector și strada Șiriei, prin racordarea drumului colector direct la marginea carosabilului existent cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raza $R=9,00$ m și $R = 30,00$ m. 2.7.4. Drumul colector propus pentru circulația rutieră în incinta obiectivului studiat va avea două benzi de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7,00 m.

2.7.5. Accesul persoanelor cu dizabilități se asigură conform normativelor în vigoare.

2.7.6. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea acceselor rutiere la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.”

Obligația realizării acceselor și extinderea utilităților prin grija și cheltuiala beneficiarului a fost menționată și la pct.4 din Avizul de oportunitate nr.5 din 12.02.2020.

Prin Hotărârea nr. 511 din 18 decembrie 2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad s-a modificat art. 3 din Hotărârea nr. 482/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad în sensul ” Autorizațiile de construire necesare realizării obiectivelor care fac obiectul prezentei hotărâri se emit ulterior efectuării schimbului de imobile în vederea realizării accesului în incintă și a drumului public.”

Ulterior acestor hotărâri, imobilele care au făcut obiectul PUZ și RLU au ajuns în proprietatea S.C ”Dedeman” SRL.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 146 din 15 martie 2022 s-a aprobat schimbul unor imobile între Municipiul Arad și Dedeman SRL iar prin Contractul de schimb imobiliar nr.171/2021 întocmit la Biroul Individual Notarial [REDACTED], terenul înscris în CF 358239 Arad s-a transmis în proprietatea Municipiului Arad.

În concluzie, drumul va fi amenajat prin grija beneficiarului investiției reglementate prin Hotărârea nr.482 din 16.11.2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad, în condițiile legii.”

Răspunsul a fost transmis SC DEDEMAN SRL, inițiatorului și elaboratorului documentației în data de 17.08.2022.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări în scris.

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	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		16.05.2023

AG/AG
2ex/dos.et.III

România
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cerei [REDACTAT]
[REDACTAT], cu sediul oraş PECICA, nr. 13, str.1 județul Arad, înregistrată cu nr. 23630 din 20.03.2023, împreună cu completările din adresa nr. 40945 din 11.05.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 16 din 29.05.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Zonă pentru servicii şi comerţ:

Construire magazin materiale de construcţii cu amenajări aferente,
signalistică şi mijloace publicitare, împrejmuire şi amenajare acces",
extravilanul Municipiului Arad, zona de Est
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 318113- Arad

Inițiatori: SOCIETATEA RODSPECTRA SRL reprezentat prin [REDACTAT];

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.,
specialist cu drept de semnătură RUR, arh. [REDACTAT] pr.nr. 510/2021

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord - teren proprietate privată, identificat prin CAD 10607 - Arad;
- la vest - teren proprietate publică a Municipiului Arad, identificat prin C.F. nr. 358239 – Arad;
- la est - teren proprietate privată, identificat prin CF 310764 - Arad;
- la sud - teren proprietate publică, linie de tramvai, calea Radnei (DN7)

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

Amplasamentul se situează în extravilanul Mun. Arad, pe un teren agricol. Nu există prevederi PUG Arad pentru această zonă. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 318113- Arad, are categoria de folosință arabil în extravilan și constituie proprietatea privată a SC RODSPECTRA SRL și măsoară o suprafață totală de de 6.835 mp.

În vecinătate, pe partea stângă a parcelei propuse spre reglementare, a fost aprobat prin HCLM Arad nr. 482/2020 Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent "ZONĂ PENTRU COMERȚ: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare acces și amenajare racord cu strada Șiriei" Amplasament: intravilanul și extravilanul municipiului Arad, generat de imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857,

306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467, 354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109, municipiul Arad, județul Arad"

- 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: subzonă funcțională de servicii și comerț;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - platforme carosabile/parcaje și drumuri și circulații pietonale;
 - amenajări tehnico-edilitare;
 - zone verzi: de agrement, de recreere și de protecție,;
- **Utilizări interzise:**
 - funcțiuni industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
 - funcțiuni de depozitare a deșeurilor, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - funcțiuni agro-zootehnice;
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU;
- **Interdicții temporare:**
 - nu este cazul.

Zonificare funcțională:

IsCo -Zonă Instituții, servicii și comerț, depozitare, parcaje și dotări aferente;

Subunitati:

- | | |
|-------------|--|
| IsCo | - Zonă Instituții, servicii și comerț, depozitare, parcaje și dotări aferente |
| TE | - Tehnico-edilitare (construcții și instalații tehnicoedilitare necesare zonei); |
| Cp | - Căi de comunicație carosabilă din domeniul public; |
| Cci | - Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto, parcări, platforme); |
| Sp | - Zone verzi amenajate și compacte. |

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 50,00%;
- C.U.T. maxim admis: 2,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E cu o înălțime maximă a construcției de 20.00 m, respectiv cota absolută maximă de 131,32 m (111,32 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 20 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

• Amplasare față de frontul stradal:

- maximul edificabil se va retrage de la aliniamentul terenului ideintificat în CF. Nr.358239, reglementat prin HCLM Arad nr. 482/2020 Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent "ZONĂ PENTRU COMERȚ: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei" latura Vestică, cu o distanță de 2.00m spre interiorul parcelei.

• Amplasare față de limitele laterale și posterioare:

- maximul edificabil va avea o retragere laterală, latura Sudică, de 10,00 m spre interiorul parcelei;
- maximul edificabil va avea o retragere laterală, latura Nordică, de 2,00 m spre interiorul parcelei;
- maximul edificabil va avea o retragere posterioară, latura Estică, de 2,00 m spre interiorul parcelei;

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – zonă de servicii și comerț, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 5,00%, 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 vor amenaja zone verzi compacte cu masive plantate, plantații cu rol de protecție și cu rol decorativ pe amplasamentul propus spre reglementare, împreună cu plantații pe zonele verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon.

Conform soluției de mobilare și a planșei *U03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea a unei suprafețe de spații verzi măsurând 341,75 mp în incinta, respectiv 5.00%.

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 în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare pentru construcții zona de servicii și comerț vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- 1 loc parcare la 200mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400mp;
- 1 loc parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 600mp;
- 1 loc parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției complexuri comerciale de 600-2.000 mp
- 1 loc parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției complexuri comerciale de peste 2.000 mp

Conform situației prezentate, în temeiul Hotărârii nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare sunt necesare cca. 75 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.

Accesele pietonale se vor prevedea pentru toate categoriile de clădiri și amenajări de orice fel. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Aleile pietonale nu vor avea lățimea mai mică de 1,20 m.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura din zona de Vest din terenul identificat în CF. nr. 358239 reglementat prin HCLM Arad nr. 482/2020 Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent "ZONĂ PENTRU COMERȚ: Construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu strada Șiriei" prin mai multe accese cu amprize variate, astfel se va completa trama stradală locală.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

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 din străzile adiacente.

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 30.03.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2244 din 23.11.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/RS/SD

PMA-A5-14