

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
„CONSTRUIRE GREEN CENTER, HALĂ DEPOZITARE, AMENAJARE FRONT STRADAL ȘI
ACCESE, ÎMPREJMUIRE POSTERIOARĂ, PLATFORME CAROSABILE ȘI PARCĂRI, ZONĂ
VERDE, ELEMENTE DE PUBLICITATE, ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ”, Intravilan,
Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 283, pe parcela identificată prin C.F. nr. 334318 Arad,
Proprietar/Dezvoltator: S.C. LANDISA PLANT 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. 70899/19.08.2024,

Ținând seama de referatul de aprobare nr. 61060/12.07.2024 privind demararea procedurii
de transparență decizională,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 60497 /A5/ 10.07.2024, 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 nr. 61058 / A5 / 12.07.2024 privind demararea procedurii de
transparență decizională al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și
Protejare Monumente, precum și raportul de specialitate nr. 70896 /A5/ 19.08.2024 al Arhitectului –
Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune
aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 36/19.08.2024,

Analizând 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. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind
metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu” – Indicativ GM-009-
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 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 de Detaliu aferent obiectivului de investiție: „CONSTRUIRE GREEN CENTER, HALĂ DEPOZITARE, AMENAJARE FRONT STRADAL ȘI ACCESE, ÎMPREJMUIRE POSTERIOARĂ, PLATFORME CAROSABILE ȘI PARCĂRI, ZONĂ VERDE, ELEMENTE DE PUBLICITATE, ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ”, Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 283, pe parcela identificată prin C.F. nr. 334318 – Arad, în suprafață totală de 15.380,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1.-1.2.) 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. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Plan de încadrare
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Posibilități de mobilare
- 2.5. Reglementări edilitare
- 2.6. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.7. Ilustrare urbanistică

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

- 2.1. Proprietar/dezvoltator: S.C. LANDISA PLANT S.R.L.;
- 2.2. Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH Doriana, pr. nr. 334/2024;

2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 334318 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului S.C. LANDISA PLANT S.R.L. și cu drept de ipotecă CEC BANK S.A. SUCURSALA ARAD, măsoară o suprafață totală de 15.380,00 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 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.;

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 emiterie 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 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;

2.7. Proprietarul/dezvoltatorul zonei de prestări servicii/comerț predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială;

2.8. Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone de prestări servicii/comerț, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 60497 /A5/ 10.07.2024, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu 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. LANDISA PLANT S.R.L., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
„CONSTRUIRE GREEN CENTER, HALĂ DEPOZITARE, AMENAJARE FRONT STRADAL ȘI
ACCESE, ÎMPREJMUIRE POSTERIOARĂ, PLATFORME CAROSABILE ȘI PARCĂRI, ZONĂ
VERDE, ELEMENTE DE PUBLICITATE, ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ”,

Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 283,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 334318 – Arad

Proprietar/Dezvoltator: S.C. LANDISA PLANT S.R.L.

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

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. LANDISA PLANT S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH Doriană, pr. nr. 334/2024.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 57922 din 02.07.2024, de către S.C. LANDISA PLANT S.R.L., respectiv completările solicitate depuse prin adresele înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 60376/10.07.2024, respectiv nr. 67584/05.08.2024;

- raportul nr. 61058 / A5 / 12.07.2024 privind demararea procedurii de transparență decizională al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;

- raportul de specialitate nr. 70896/A5/19.08 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 60497 /A5/ 10.07.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 36/19.08.2024 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 520 din 03.04.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 334318 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului S.C. LANDISA PLANT S.R.L. și cu drept de ipotecă CEC BANK S.A. SUCURSALA ARAD, măsoară o suprafață totală de 15.380,00 mp.

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

-,CONSTRUIRE GREEN CENTER, HALĂ DEPOZITARE, AMENAJARE FRONT STRADAL ȘI ACCESE, ÎMPREJMUIRE POSTERIOARĂ, PLATFORME CAROSABILE ȘI PARCĂRI, ZONĂ VERDE, ELEMENTE DE PUBLICITATE, ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ”, Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 283, pe parcela identificată prin C.F. nr. 334318 – Arad, suprafață totală de 15.380,00 mp.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic de Detaliu - „CONSTRUIRE GREEN CENTER, HALĂ DEPOZITARE, AMENAJARE FRONT STRADAL ȘI ACCESE, ÎMPREJMUIRE POSTERIOARĂ, PLATFORME CAROSABILE ȘI PARCĂRI, ZONĂ VERDE, ELEMENTE DE PUBLICITATE, ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ”, Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 283, pe parcela identificată prin C.F. nr. 334318 – Arad, se propune reglementarea unei zone de prestări servicii/comerț.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 20, 00%;
- C.U.T. maxim: 0,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 16079/02.08.2024, care prevede:

- Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo 1-8 de 7,00 m, respectiv cota absolută maximă de 114,10 m (107,10 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 7,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);
- Respectarea înălțimii maxime a obiectivului definit de punctele topo 9-12 de 3,00 m, respectiv cota absolută maximă de 110,10 m (107,10 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 3,00 m înălțimea maximă a construcției);
- Respectarea înălțimii maxime a totemului de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 117,10 m (107,10 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a totemului).

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „CONSTRUIRE GREEN CENTER, HALĂ DEPOZITARE, AMENAJARE FRONT STRADAL ȘI ACCESE, ÎMPREJMUIRE POSTERIOARĂ, PLATFORME CAROSABILE ȘI PARCĂRI, ZONĂ VERDE, ELEMENTE DE PUBLICITATE, ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ”, Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 283, pe parcela identificată prin C.F. nr. 334318 – Arad, , îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibarț
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 61060/12.07.2024

REFERAT DE APROBARE

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

„CONSTRUIRE GREEN CENTER, HALĂ DEPOZITARE, AMENAJARE FRONT
STRADAL ȘI ACCESE, ÎMPREJMUIRE POSTERIOARĂ, PLATFORME CAROSABILE ȘI
PARCĂRI, ZONĂ VERDE, ELEMENTE DE PUBLICITATE, ECHIPARE TEHNICO-
EDILITARĂ”,

Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 283,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 334318 – Arad

Proprietar/Dezvoltator: S.C. LANDISA PLANT S.R.L.

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

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. LANDISA PLANT S.R.L.;

- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
BALOGH DORIANA, pr. nr. 334/2024

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 334318 - Arad și
constituie proprietatea privată a proprietarului S.C. LANDISA PLANT S.R.L. și cu drept de
ipotecă CEC BANK S.A. SUCURSALA ARAD, măsoară o suprafață totală de 15.380,00 mp.

Având în vedere că documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu
prevederile certificatului de urbanism nr. 520 din 03.04.2024, Ghidului privind metodologia de
elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000.

Având în vedere cele de mai sus, se aprobă demararea procedurii de transparență
decizională.

După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale,
documentația se va supune spre aprobare în Consiliul 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. 61058/A5/12.07.2024

RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

„CONSTRUIRE GREEN CENTER, HALĂ DEPOZITARE, AMENAJARE FRONT
STRADAL ȘI ACCESE, ÎMPREJMUIRE POSTERIOARĂ, PLATFORME CAROSABILE ȘI
PARCĂRI, ZONĂ VERDE, ELEMENTE DE PUBLICITATE, ECHIPARE TEHNICO-
EDILITARĂ”,

Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 283,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 334318 – Arad

Proprietar/Dezvoltator: S.C. LANDISA PLANT S.R.L.

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

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. LANDISA PLANT S.R.L.;

- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
BALOGH DORIANA, pr. nr. 334/2024

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în partea de vest a U.A.T. Municipiul Arad, în intravilan, conform C.F. nr. 334318 – Arad, cu accesul din Calea Aurel Vlaicu.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 334318 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului S.C. LANDISA PLANT S.R.L. și cu drept de ipotecă CEC BANK S.A. SUCURSALA ARAD, măsoară o suprafață totală de 15.380,00 mp și are categoria de folosință curți construcții în intravilan.

Situația existentă

Parcela menționată mai sus, identificată prin C.F. nr. 334318 – Arad, se găsește amplasată în UTR nr. 70, ISps70 – subzonă prestări servicii, din PUG-ul Municipiului Arad aprobat – cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023.

Pentru terenul studiat s-a întocmit o documentație de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 301/12.11.2002 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru “Complex comercial și depozite” în Arad str. Aurel Vlaicu FN.

În baza acestui P.U.D. aprobat în anul 2002, a fost edificată pe jumătatea posterioară a terenului o construcție cu destinația de hală depozitare, pentru care a și fost amenajat un acces rutier la Calea Aurel Vlaicu.

Cele 2 jumătăți ale terenului inițial sunt separate una față de cealaltă, prin 2 fâșii de teren care au destinația de drum, astfel încât fiecare să fie deservită de acest drum privat.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu - „CONSTRUIRE GREEN CENTER, HALĂ DEPOZITARE, AMENAJARE FRONT STRADAL ȘI ACCESE, ÎMPREJMUIRE POSTERIOARĂ, PLATFORME CAROSABILE ȘI PARCĂRI, ZONĂ VERDE, ELEMENTE DE PUBLICITATE, ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ”, Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 283, pe parcela identificată prin C.F. nr. 334318 – Arad, se propune reglementarea unei zone de prestări servicii/comerț.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

-la nord: Calea Aurel Vlaicu și teren privat curți construcții, identificat prin C.F. nr. 335502 - Arad;
-la vest: teren în proprietatea UAT Arad cu destinație drum, identificat prin C.F. nr. 334325 – Arad, De 1454 proprietatea Municipiului Arad, identificat prin C.F. nr. 334321 – Arad și teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 360581 – Arad;
-la sud: teren proprietate privată cu destinație căi de comunicații, identificat prin C.F. nr. 334322 – Arad proprietar S.C. LANDISA PLANT S.R.L., terenuri proprietăți privată S.C. GF CASTING SOLUTIONS ARAD S.R.L., identificate prin C.F. nr. 334324, 343415, 343413, – Arad;
-la est: teren proprietate privată cu construcții de servicii, identificat prin C.F. nr. 334326 -Arad, reglementat prin H.C.L.M. Arad nr. 280 din 27 septembrie 2006 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „SHOWROOM, SERVICE, TINICHIGERIE AUTO SI HALA DEPOZIT” la iesirea din Arad, DN 7 spre Pecica, beneficiar S.C. MOTORTEC S.R.L.

Funcțiuni propuse prin P.U.D.: zonă de prestări servicii/comerț

Prin documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu, menționată mai sus, nu se modifică destinația terenului conform PUG-ul Municipiului Arad aprobat – cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023 și nici cea reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 301/12.11.2002 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru “Complex comercial și depozite” în Arad str. Aurel Vlaicu FN.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: sere profesionale modulare, cladire cu functiune mixta – administrativ si depozitare;
- b) amenajări exterioare: umbrare și pergole;
- c) amenajări în incintă: alei carosabile și pietonale de incintă, parcări;
- d) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- e) amenajare accese carosabile în incintă;
- f) racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețelele de incintă;
- g) realizare imprejmuiri, elemente de signalistică și publicitate.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 20, 00%;
- C.U.T. maxim: 0,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

Pentru construcțiile principale – sere profesionale și hala birouri și depozitare, regimul de înălțime maxim propus este: **Parter** pentru sere și **P+1Ep** pentru hala birouri și depozitare.

Amândouă construcțiile vor avea: **Hmax la streășină/atic = 6,00 m și Hmax la coamă = 7,00 m.**

Pentru corpul de cladire tip container (birou gestionar), regimul de inaltime propus este **Parter**, cu **Hmax = 3,0 m**.

Structurile pentru umbrare vor avea **Hmax = 6,00 m**.

Este permisă amplasarea elementelor de signalistică de tip totem, element publicitar, cu **Hmax = 10,00 m**.

Regimul de înălțime maxim propus de P+1Ep, cu înălțimea maximă de 7,00 m, va respecta prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române.

Retrageri ale maximumului edificabil față de limitele de proprietate:

Ansamblul de construcții sere, administrativ și depozitare:

- La nord (retragere față de frontul stradal al Căii Aurel Vlaicu): minim 50,00 m;
- La sud: minim 5,00 m
- La vest: minim 0,90 m, calculat perpendicular pe limita curbă a terenului;
- La est: minim 50,00 m.

Container gestionar:

- La nord (retragere față de frontul stradal al Căii Aurel Vlaicu): minim 40,00 m;
- La sud: minim 50,00 m;
- La vest: minim 45,00 m;
- La est: minim 65,00 m.

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.

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.

În vederea stabilirii numărului de locuri de parcare necesare funcțiunilor propuse pe amplasament, s-a avut în vedere Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 187/28.03.2024.

Pentru construcțiile comerciale de tip en-detail se va realiza 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, respectiv minim 17 locuri de parcare. Pentru serele de depozitare se vor aloca minim 2 locuri de parcare, iar pentru zona administrativă se vor aloca minim 3 locuri de parcare. Astfel, în incinta propusă, în zona de acces, se propune o parcare de autoturisme pentru minim 22 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 incintă se va face din Calea Aurel Vlaicu și va fi prevăzut doar pe sensul de mers spre Arad, ieșirea din incintă va fi doar cu ieșire obligatoriu la dreapta. În stânga și în dreapta terenului reglementat există sensuri giratorii care permit rezolvarea circulației. Lățimea părții carosabile va fi de minim 7,00 m.

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, înainte autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

În fața serelor și a halei se propune realizarea unei alei pietonale, cu o lățime de 7 m realizată cu pavaj.

În incintă se propune amenajarea unor zone destinate expunerii plantelor decorative propuse spre vânzare. În jurul acestor zone se vor realiza circulații carosabile cu finisaj piatră spartă cu lățimea de 4,00 m.

Parcelarea:

Nu este cazul.

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.

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

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare

funcționării noii zone de prestări servicii/comerț, 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. 520 din 03.04.2024, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000, 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.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională. După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian - Sorin Ciurariu

Șef Serviciu,
Arh. Bărbăței Ioana

Consilier,
Ing. Laurențiu Florescu

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 70896/A5/19.08.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

„CONSTRUIRE GREEN CENTER, HALĂ DEPOZITARE, AMENAJARE FRONT STRADAL ȘI
ACCESE, ÎMPREJMUIRE POSTERIOARĂ, PLATFORME CAROSABILE ȘI PARCĂRI, ZONĂ
VERDE, ELEMENTE DE PUBLICITATE, ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ”,

Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 283,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 334318 – Arad

Proprietar/Dezvoltator: S.C. LANDISA PLANT S.R.L.

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

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. LANDISA PLANT S.R.L.;

- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH
Doriana, pr. nr. 334/2024

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în partea de vest a U.A.T. Municipiul Arad, în intravilan, conform C.F. nr. 334318 – Arad, cu accesul din Calea Aurel Vlaicu.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 334318 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului S.C. LANDISA PLANT S.R.L. și cu drept de ipotecă CEC BANK S.A. SUCURSALA ARAD, măsoară o suprafață totală de 15.380,00 mp și are categoria de folosință curți construcții în intravilan.

Situația existentă

Parcela menționată mai sus, identificată prin C.F. nr. 334318 – Arad, se găsește amplasată în UTR nr. 70, ISps70 – subzonă prestări servicii, din PUG-ul Municipiului Arad aprobat – cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023.

Pentru terenul studiat s-a întocmit o documentație de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 301/12.11.2002 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru “Complex comercial și depozite” în Arad str. Aurel Vlaicu FN.

În baza acestui P.U.D. aprobat în anul 2002, a fost edificată pe jumătatea posterioară a terenului o construcție cu destinația de hală depozitare, pentru care a și fost amenajat un acces rutier la Calea Aurel Vlaicu.

Cele 2 jumătăți ale terenului inițial sunt separate una față de cealaltă, prin 2 fâșii de teren care au destinația de drum, astfel încât fiecare să fie deservită de acest drum privat.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu - „CONSTRUIRE GREEN CENTER, HALĂ DEPOZITARE, AMENAJARE FRONT STRADAL ȘI ACCESE, ÎMPREJMUIRE POSTERIOARĂ, PLATFORME CAROSABILE ȘI PARCĂRI, ZONĂ VERDE, ELEMENTE DE PUBLICITATE, ECHIPARE

TEHNICO-EDILITARĂ”, Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 283, pe parcela identificată prin C.F. nr. 334318 – Arad, se propune reglementarea unei zone de prestări servicii/comerț.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord: Calea Aurel Vlaicu și teren privat curți construcții, identificat prin C.F. nr. 335502 - Arad;
- la vest: teren în proprietatea UAT Arad cu destinație drum, identificat prin C.F. nr. 334325 – Arad, De 1454 proprietatea Municipiului Arad, identificat prin C.F. nr. 334321 – Arad și teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 360581 – Arad;
- la sud: teren proprietate privată cu destinație căi de comunicații, identificat prin C.F. nr. 334322 – Arad proprietar S.C. LANDISA PLANT S.R.L., terenuri proprietăți privată S.C. GF CASTING SOLUTIONS ARAD S.R.L., identificate prin C.F. nr. 334324, 343415, 343413, – Arad;
- la est: teren proprietate privată cu construcții de servicii, identificat prin C.F. nr. 334326 -Arad, reglementat prin H.C.L.M. Arad nr. 280 din 27 septembrie 2006 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „SHOWROOM, SERVICE, TINICHIGERIE AUTO SI HALA DEPOZIT” la iesirea din Arad, DN 7 spre Pecica, beneficiar S.C. MOTORTEC S.R.L.

Funcțiuni propuse prin P.U.D.: zonă de prestări servicii/comerț

Prin documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu, menționată mai sus, nu se modifică destinația terenului conform PUG-ul Municipiului Arad aprobat – cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023 și nici cea reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 301/12.11.2002 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru “Complex comercial și depozite” în Arad str. Aurel Vlaicu FN.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- h) construcții noi: sere profesionale modulare, cladire cu functiune mixta – administrativ si depozitare;
- i) amenajări exterioare: umbrare și pergole;
- j) amenajări în incintă: alei carosabile și pietonale de incintă, parcări;
- k) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- l) amenajare accese carosabile în incintă;
- m) racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețelele de incintă;
- n) realizare imprejmui, elemente de signalistică și publicitate.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 20, 00%;
- C.U.T. maxim: 0,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

Pentru construcțiile principale – sere profesionale și hala birouri și depozitare, regimul de înălțime maxim propus este: **Parter** pentru sere și **P+1Ep** pentru hala birouri și depozitare.

Amândouă construcțiile vor avea: **Hmax la streășină/atic = 6,00 m** și **Hmax la coamă = 7,00 m**.

Pentru corpul de cladire tip container (birou gestionar), regimul de inaltime propus este **Parter**, cu **Hmax = 3,0 m**.

Structurile pentru umbrare vor avea **Hmax = 6,00 m**.

Este permisă amplasarea elementelor de signalistică de tip totem, element publicitar, cu **Hmax = 10,00 m**.

Regimul de înălțime maxim propus respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 16079/02.08.2024, care prevede:

-Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo 1-8 de 7,00 m, respectiv cota absolută maximă de 114,10 m (107,10 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 7,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);

-Respectarea înălțimii maxime a obiectivului definit de punctele topo 9-12 de 3,00 m, respectiv cota absolută maximă de 110,10 m (107,10 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 3,00 m înălțimea maximă a construcției);

-Respectarea înălțimii maxime a totemului de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 117,10 m (107,10 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a totemului).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Ansamblul de construcții sere, administrativ și depozitare:

- La nord (retragere față de frontul stradal al Căii Aurel Vlaicu): minim 50,00 m;
- La sud: minim 5,00 m
- La vest: minim 0,90 m, calculat perpendicular pe limita curbă a terenului;
- La est: minim 50,00 m.

Container gestionar:

- La nord (retragere față de frontul stradal al Căii Aurel Vlaicu): minim 40,00 m;
- La sud: minim 50,00 m;
- La vest: minim 45,00 m;
- La est: minim 65,00 m.

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.

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.

În vederea stabilirii numărului de locuri de parcare necesare funcțiunilor propuse pe amplasament, s-a avut în vedere Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 187/28.03.2024.

Pentru construcțiile comerciale de tip en-detail se va realiza 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, respectiv minim 17 locuri de parcare. Pentru serele de depozitare se vor aloca minim 2 locuri de parcare, iar pentru zona administrativă se vor aloca minim 3 locuri de parcare. Astfel, în incinta propusă, în zona de acces, se propune o parcare de autoturisme pentru minim 22 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 incintă se va face din Calea Aurel Vlaicu și va fi prevăzut doar pe sensul de mers spre Arad, ieșirea din incintă va fi doar cu ieșire obligatoriu la dreapta. În stânga și în dreapta terenului reglementat există sensuri giratorii care permit rezolvarea circulației. Lățimea părții carosabile va fi de minim 7,00 m.

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.

În fața serelor și a halei se propune realizarea unei alei pietonale, cu o lățime de 7 m realizată cu pavaj.

În incintă se propune amenajarea unor zone destinate expunerii plantelor decorative propuse spre vânzare. În jurul acestor zone se vor realiza circulații carosabile cu finisaj piatră spartă cu lățimea de 4,00 m.

Parcelarea:

Nu este cazul.

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.

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

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone de prestări servicii/comerț, 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. 520 din 03.04.2024, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000, 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. Rețele Electrice Banat S.A.	20047349/21.05.2023	03.04.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	12558/03.06.2024	-
3	Delgaz Grid S.A.	214640672/15.05.2024	15.05.2025
4	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	9019/23.05.2024	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922784/28.05.2024	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922783/28.05.2024	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161214/14.05.2024	14.05.2025
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 970/2024	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	16079/02.08.2024	02.08.2025
10	S.C. C.T.P. S.A. Arad	235/24.05.2024	03.04.2026
11	Comisia de sistematizare a circulației	49853/2/Z1/01.07.2024	-
12	Comisia de eliberare autorizației de acces la drumul public	47677/Z1/20.06.2024	-
13	Orange Romania Communications S.A/	432511_AR/ 16.05.2024	-
14	D.S.P. Jud. Arad	231/15.05.2024	-
15	CEC BANK – SUCURSALA ARAD	AR/B/6816/10.07.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 04.07.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 36 / 19.08.2024.

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		09.08.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. LANDISA PLANT S.R.L., cu adresa în Mun. Arad, str. Constituției, nr. 57, înregistrată cu nr. 57922 din 02.07.2024, cât și a completărilor solicitate depuse prin adresele înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 60376/10.07.2024, respectiv nr. 67584/05.08.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 36 din 19.08.2024

pentru Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

„CONSTRUIRE GREEN CENTER, HALĂ DEPOZITARE, AMENAJARE FRONT STRADAL ȘI ACCESE, ÎMPREJMUIRE POSTERIOARĂ, PLATFORME CAROSABILE ȘI PARCĂRI, ZONĂ VERDE, ELEMENTE DE PUBLICITATE, ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ”,

Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 283,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 334318 – Arad

Proprietar/Dezvoltator: S.C. LANDISA PLANT S.R.L.

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

Proprietar/Dezvoltator: S.C. LANDISA PLANT 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, pr. nr. 334/2024.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord: Calea Aurel Vlaicu și teren privat curți construcții, identificat prin C.F. nr. 335502 - Arad;
- la vest: teren în proprietatea UAT Arad cu destinație drum, identificat prin C.F. nr. 334325 – Arad, De 1454 proprietatea Municipiului Arad, identificat prin C.F. nr. 334321 – Arad și teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 360581 – Arad;
- la sud: teren proprietate privată cu destinație căi de comunicații, identificat prin C.F. nr. 334322 – Arad proprietar S.C. LANDISA PLANT S.R.L., terenuri proprietăți privată S.C. GF CASTING SOLUTIONS ARAD S.R.L., identificate prin C.F. nr. 334324, 343415, 343413, – Arad;
- la est: teren proprietate privată cu construcții de servicii, identificat prin C.F. nr. 334326 -Arad, reglementat prin H.C.L.M. Arad nr. 280 din 27 septembrie 2006 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „SHOWROOM, SERVICE, TINICHIGERIE AUTO SI HALA DEPOZIT” la iesirea din Arad, DN 7 spre Pecica, beneficiar S.C. MOTORTEC S.R.L.

Prevederi propuse prin P.U.D.: zonă de prestări servicii/comert

Prin documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu, menționată mai sus, nu se modifică destinația terenului conform PUG-ul Municipiului Arad aprobat – cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023 și nici cea reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M.

Arad nr. 301/12.11.2002 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru "Complex comercial și depozite" în Arad str. Aurel Vlaicu FN.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- o) construcții noi: sere profesionale modulare, cladire cu funcțiune mixta – administrativ și depozitare;
- p) amenajări exterioare: umbrare și pergole;
- q) amenajări în incintă: alei carosabile și pietonale de incintă, parcări;
- r) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- s) amenajare accese carosabile în incintă;
- t) racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețelele de incintă;
- u) realizare imprejmui, elemente de signalistică și publicitate.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 20,00%;
- C.U.T. maxim: 0,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

Pentru construcțiile principale – sere profesionale și hala birouri și depozitare, regimul de înălțime maxim propus este: **Parter** pentru sere și **P+1Ep** pentru hala birouri și depozitare.

Amândouă construcțiile vor avea: **Hmax la streșină/atic = 6,00 m** și **Hmax la coamă = 7,00 m**.

Pentru corpul de cladire tip container (birou gestionar), regimul de înălțime propus este **Parter**, cu **Hmax = 3,0 m**.

Structurile pentru umbrare vor avea **Hmax = 6,00 m**.

Este permisă amplasarea elementelor de signalistică de tip totem, element publicitar, cu **Hmax = 10,00 m**.

Regimul de înălțime maxim propus respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 16079/02.08.2024, care prevede:

-Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor definite de punctele topo 1-8 de 7,00 m, respectiv cota absolută maximă de 114,10 m (107,10 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 7,00 m înălțimea maximă a construcțiilor);

-Respectarea înălțimii maxime a obiectivului definit de punctele topo 9-12 de 3,00 m, respectiv cota absolută maximă de 110,10 m (107,10 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 3,00 m înălțimea maximă a construcției);

-Respectarea înălțimii maxime a totemului de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 117,10 m (107,10 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a totemului).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Ansamblul de construcții sere, administrativ și depozitare:

- La nord (retragere față de frontul stradal al Căii Aurel Vlaicu): minim 50,00 m;
- La sud: minim 5,00 m
- La vest: minim 0,90 m, calculat perpendicular pe limita curbă a terenului;
- La est: minim 50,00 m.

Container gestionar:

- La nord (retragere față de frontul stradal al Căii Aurel Vlaicu): minim 40,00 m;
- La sud: minim 50,00 m;
- La vest: minim 45,00 m;
- La est: minim 65,00 m.

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.

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.

În vederea stabilirii numărului de locuri de parcare necesare funcțiunilor propuse pe amplasament, s-a avut în vedere Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 187/28.03.2024.

Pentru construcțiile comerciale de tip en-detail se va realiza 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, respectiv minim 17 locuri de parcare. Pentru serele de depozitare se vor aloca minim 2 locuri de parcare, iar pentru zona administrativă se vor aloca minim 3 locuri de parcare. Astfel, în incinta propusă, în zona de acces, se propune o parcare de autoturisme pentru minim 22 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 incintă se va face din Calea Aurel Vlaicu și va fi prevăzut doar pe sensul de mers spre Arad, ieșirea din incintă va fi doar cu ieșire obligatoriu la dreapta. În stânga și în dreapta terenului reglementat există sensuri giratorii care permit rezolvarea circulației. Lățimea părții carosabile va fi de minim 7,00 m.

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.

În fața serelor și a halei se propune realizarea unei alei pietonale, cu o lățime de 7 m realizată cu pavaj.

În incintă se propune amenajarea unor zone destinate expunerii plantelor decorative propuse spre vânzare. În jurul acestor zone se vor realiza circulații carosabile cu finisaj piatră spartă cu lățimea de 4,00 m.

Parcelarea:

Nu este cazul.

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

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

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

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

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

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

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone de prestări servicii/comerț, 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 04.07.2024 se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu.

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.D.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. 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.D. 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. 520 din 03.04.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Şef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 60497/A5/10.07.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

P.U.D. – Construire Green Center, hală depozitare, amenajare front stradal și accese, împrejmuire posterioară, platforme carosabile și parcări, zona verde, elemente de publicitate, echipare tehnico edilitara

Amplasament – Intravilanul municipiului Arad, C.F. nr. 334318 - Arad

Proprietar/dezvoltator – S.C. **LANDISA PLANT S.R.L.**

Proiectant general – S.C. **TARA PLAN S.R.L., arh. RUR DORIANA BALOGH, proiect nr. 344/2024**

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

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități la etapa 2 – etapa de elaborare a propunerilor PUD

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.40398/30.04.2024, completările depuse si adresa Directiei Venituri nr. 43678/15.05.2024, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUD și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 20.05.2024

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUD în perioada 20.05.2024-03.06.2024.

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

- au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate: SC GF CASTING SOLUTIONS ARAD SRL, SOCIETATEA MAURIZIARO MEAT, REGIA NATIONALA A PADURILOR - ROMSILVA DIRECTIA DE CRESTERE, EXPLOATARE SI AMELIORARE A CABALINELOR R.A, DIRECTIA PATRIMONIU.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.49471/03.06.2024, REGIA NATIONALA A PADURILOR - ROMSILVA DIRECTIA DE CRESTERE, EXPLOATARE SI AMELIORARE A CABALINELOR R.A, ne transmite următoarele:

”Urmare a informarii transmise de dumneavoastra si in urma consultarii documentatiei de pe site-ul primarie www.primariaarad.ro, vă comunicăm următoarele:

Directia de Crestere, Exploatare si Ameliorare a Cabalinelor R.A., in calitate de administratori ai domeniului public al statului inscris in CF nr 335502, amplasament pe care

functioneaza o ferma de cabaline de rasa din domeniul public al statului, respectiv -Depozitul de armasari Arad, va precizam ca aceasta subunitate functioneaza ca exploatare agricola si intra sub incidenta Legii nr. 204/2008 privind protejarea exploatarelor agricole, precum si a dispozitiilor aplicabile din Ordinul Ministrului Sănătății nr. 1257/2023 cu privire la igiena si sănătate publică.”

Adresa a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 20.06.2024.

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. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Ing. Eduard Ghele		10.07.2024