

HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:

„Zonă depozitare și activități comerciale”,  
Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 310960 – Arad  
Proprietari/Dezvoltatori: Balaj Roland Raymond, Balaj Magdalena Lucica,  
Ursoi Ioan și Ursoi Rodica  
Proiectant general: S.C. Arhitectonic S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 67026 / 02.08.2024,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 64435 / 02.08.2024, 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 de specialitate nr. 67025 / 02.08.2024 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. 34 / 02.08.2024,

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

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

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

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

H O T Ă R Ă R E:

**Art. 1** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „Zonă depozitare și activități comerciale”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 310960 – Arad, măsurând o suprafață totală de 3.826,00 mp., conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

### **Anexa 1 – Parte scrisă**

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

### **Anexa 2 – Parte desenată**

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

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

2.1. Proprietari/dezvoltatori: Balaj Roland Raymond, Balaj Magdalena Lucica, Ursoi Ioan și Ursoi Rodica;

2.2. Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH Doriana Gabriela, pr. nr. 165/2023;

2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 310960 – Arad și constituie proprietatea privată a proprietarilor Balaj Roland Raymond, Balaj Magdalena Lucica, Ursoi Ioan și Ursoi Rodica, măsurând o suprafață totală de 3.826,00 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 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.

2.7. Proprietarii/dezvoltatorii zonei de depozitare și activități comerciale predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele 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, 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. 64435 / 02.08.2024, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

**Art. 5** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către dezvoltatorii BALAJ ROLAND RAYMOND, BALAJ MAGDALENA LUCICA, URSOI IOAN ȘI URSOI RODICA, 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

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Zonă depozitare și activități comerciale”,  
Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 310960 – Arad  
Proprietari/Dezvoltatori: BALAJ ROLAND RAYMOND, BALAJ MAGDALENA LUCICA,  
URSOI IOAN ȘI URSOI RODICA  
Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: BALAJ ROLAND RAYMOND, BALAJ MAGDALENA LUCICA, URSOI IOAN ȘI URSOI RODICA;
- Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH DORIANA GABRIELA, pr. nr. 165/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 53261 din 14.06.2024, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 63307 din 22.07.2024, de către BALAJ ROLAND RAYMOND, BALAJ MAGDALENA LUCICA, URSOI IOAN ȘI URSOI RODICA;
  - raportul de specialitate nr. 67025 /A5/ 02.08.2024 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. 64435 /A5/ 02.08.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
  - avizul tehnic nr. 34 / 02.08.2024 al Arhitectului-Șef;
- Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 974 din 26.06.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 310960 – Arad și constituie proprietatea privată a proprietarilor BALAJ ROLAND RAYMOND, BALAJ MAGDALENA LUCICA, URSOI IOAN ȘI URSOI RODICA, măsurând o suprafață totală de 3.826,00 mp.

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

- „Zonă depozitare și activități comerciale”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 310960 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „Zonă depozitare și activități comerciale”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 310960 – Arad, se propune reglementarea unei zone de depozitare și activități comerciale, măsurând o suprafață totală de 3.826,00 mp.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 55,00%;
- C.U.T. maxim: 1,10.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E, cu înălțimea maximă la coamă de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 121,10 m (111,10 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 6229/10.04.2024.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „Zonă depozitare și activități comerciale”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 310960 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR  
Calin Bibart  
VICEPRIMAR  
Lazar Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ARHITECT-ŞEF  
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 67025 /A5/ 02.08.2024

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

„Zonă depozitare și activități comerciale”,

Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 310960 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: BALAJ ROLAND RAYMOND, BALAJ MAGDALENA LUCICA,  
URSOI IOAN ȘI URSOI RODICA

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

- Proprietari/Dezvoltatori: BALAJ ROLAND RAYMOND, BALAJ MAGDALENA LUCICA,  
URSOI IOAN ȘI URSOI RODICA;

- Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.  
BALOGH DORIANA GABRIELA, pr. nr. 165/2023

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr.  
310960 – Arad

#### **Situația juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 310960 – Arad și  
constituie proprietatea privată a proprietarilor BALAJ ROLAND RAYMOND, BALAJ  
MAGDALENA LUCICA, URSOI IOAN ȘI URSOI RODICA, măsurând o suprafață totală de  
3.826,00 mp.

#### **Situația existentă**

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Zonă  
depozitare și activități comerciale”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr.  
310960 – Arad, se propune reglementarea unei zone de depozitare și activități comerciale,  
măsurând o suprafață totală de 3.826,00 mp.

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- **la nord** : DN7 / strada Ovidiu, identificată prin C.F. nr. 356041 - drum;
- **la vest** : Teren proprietate privată – teren arabil;
- **la est** : Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 318329 - Arad;
- **la sud** : Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 351270 - Arad.

#### **Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:**

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

- **Funcțiune dominantă:**

- Unități depozitare și comerț.

- **Funcțiuni complementare:**
  - Servicii, birouri administrative, platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.
- **Funcțiuni permise cu condiții:**
  - Producție nepoluantă
- **Funcțiuni interzise:**
  - Funcțiune rezidențială și industrie poluantă.

#### **Zonificare funcțională:**

- **ID 54** – unități depozitare și comerț P+1E;
- **Cc 54** – Acces carosabil din drumul public;
- **P 54** – Platforme carosabile și parcaje;
- **TE 54** – Zonă tehnico-edilitară;
- **SP 54** – Zone verzi amenajate;
- **PR gn 54** – Zonă protecție conductă gaze naturale presiune medie;
- **PR e 54** – Zonă protecție LEA 20 Kv.

#### **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 55,00%;
- C.U.T. maxim: 1,10.

#### **Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă la coamă de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 121,10 m (111,10 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 6229/10.04.2024.

#### **Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

- Aliniamentul la frontul stradal este considerat înspre drumul de centură și este propus la min. 24,00 m ÷ max. 50,00 m față de limita de proprietate/ banda suplimentară a vechiului drum de centură, respectiv min. 29 m ÷ max. 54,00 m față de marginea carosabilului vechiului drum de centură.
- Sud: minim 2,80 m față de limita de proprietate și min. 18,00 m față de ax LEA 20 kV existent.
- Vest: minim 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2.
- Est: minim 10,00 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 20% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.

#### **Parcaje:**

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

Vor fi prevăzute minim 22 de locuri de parcare autoturisme sau conform cu specificul activității desfășurate, prevederilor HG 525/1996, Anexa 5 și Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

#### **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 în incintă se realizează din strada Ovidiu (DN 7), cu raze de racordare de minim 9 m și o bandă de decelerare cu lungimea de 35 m, la poziția km 547+030, partea stângă, iar lățimea acestuia va avea minim 7 m pentru partea carosabilă.

Intrarea în incintă este interzisă prin viraj la stânga, marcajul axial în dreptul accesului fiind linie continuă.

Ieșirea din incintă se realizează doar cu relație de dreapta.

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

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

#### **Parcelarea:**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții.

Este permisă parcelarea doar în scopul delimitării suprafețelor afectate de servituti datorită rețelelor edilitare care le afectează sau rezervării de teren pentru utilitate publică, compensată în condițiile legii, în cadrul zonei de protecție a centurii Arad Nord cu condiția asigurării în continuare a acceselor carosabile, direct la drumul public.

**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.



Proprietarii/dezvoltatorii zonei de depozitare și activități comerciale predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de depozitare și activități comerciale, 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 depozitare și activități comerciale, 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. 974 din 26.06.2023, 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                                      | 19342464/15.03.2024  | 26.06.2025        |
| 2.       | Compania de Apă Arad S.A.   | 5176/29.02.2024      | -                 |
| 3.       | Delgaz Grid S.A.  | 214547490/26.02.2024 | 26.02.2025        |
| 4.       | Agenția pentru Protecția Mediului Arad  | 5293/25.03.2024      | -                 |
| 5.       | Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I. | 1922405/01.03.2024   | -                 |
| 6.       | Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.   | 1922406/01.03.2024   | -                 |
| 7.       | MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier                       | 161.216/15.05.2024   | 15.05.2025        |
| 8.       | O.C.P.I. Arad   | P.V. 3265/2023       | -                 |
| 9.       | Autoritatea Aeronautică Civilă Română   | 6229/10.04.2024      | 10.04.2025        |
| 10.      | Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public                       | 38980/Z1/13.05.2024  | -                 |
| 11.      | Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad                                       | 80/27.02.2024        | -                 |
| 12.      | Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale                                       | 3025/22.02.2024      | -                 |
| 13.      | Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.                   | 4433/10.05.2024      |                   |
| 14.      | Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare  | 38/23.02.2024        | 23.02.2026        |
| 15.      | Transelectrica  | 4676/26.03.2024      | -                 |

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 18.06.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 34 / 02.08.2024

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

|           | Functia      | Nume prenume        | Semnatura | Data       |
|-----------|--------------|---------------------|-----------|------------|
| Verificat | Șef Serviciu | arh. Ioana Bărbăței |           | 01.08.2024 |
| Elaborat  | Consilier    | Gabriel Căpriceană  |           | 01.08.2024 |

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Șef

Ca urmare a cererii adresate de către BALAJ ROLAND RAYMOND, BALAJ MAGDALENA LUCICA, URSOI IOAN ȘI URSOI RODICA, cu adresa în jud. Arad, com. Șofronea, str. 23, nr. 3, înregistrată cu nr. 53261 din 14.06.2024, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 63307 din 22.07.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**

**Nr. 34 din 02.08.2024**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Zonă depozitare și activități comerciale”,

Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 310960 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: BALAJ ROLAND RAYMOND, BALAJ MAGDALENA LUCICA,  
URSOI IOAN ȘI URSOI RODICA

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

**Proprietari/Dezvoltatori:** BALAJ ROLAND RAYMOND, BALAJ MAGDALENA LUCICA,  
URSOI IOAN ȘI URSOI RODICA;

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

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de  
semnătură RUR, arh. BALOGH Doriana Gabriela, pr. nr. 165/2023

**Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- **la nord** : DN7 / strada Ovidiu, identificată prin C.F. nr. 356041 - drum;
- **la vest** : Teren proprietate privată – teren arabil;
- **la est** : Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 318329 - Arad;
- **la sud** : Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 351270 - Arad.

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

- **Funcțiune dominantă:**
  - Unități depozitare și comerț.
- **Funcțiuni complementare:**
  - Servicii, birouri administrative, platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.
- **Funcțiuni permise cu condiții:**
  - Producție nepoluantă.
- **Funcțiuni interzise:**
  - Funcțiune rezidențială și industrie poluantă.

**Zonificare funcțională:**

- **ID 54** – unități depozitare și comerț P+1E;
- **Ce 54** – Acces carosabil din drumul public;
- **P 54** – Platforme carosabile și parcaje;
- **TE 54** – Zonă tehnico-edilitară;
- **SP 54** – Zone verzi amenajate;
- **PR gn 54** – Zonă protecție conductă gaze naturale presiune medie;
- **PR e 54** – Zonă protecție LEA 20 Kv.

#### **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 55,00%;
- C.U.T. maxim: 1,10.

#### **Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă la coamă de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 121,10 m (111,10 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 6229/10.04.2024.

#### **Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

- Aliniamentul la frontul stradal este considerat înspre drumul de centură și este propus la min. 24,00 m ÷ max. 50,00 m față de limita de proprietate/ banda suplimentară a vechiului drum de centură, respectiv min. 29 m ÷ max. 54,00 m față de marginea carosabilului vechiului drum de centură.
- Sud: minim 2,80 m față de limita de proprietate și min. 18,00 m față de ax LEA 20 kV existent.
- Vest: minim 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2.
- Est: minim 10,00 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 20% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.

#### **Parcaje:**

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

Vor fi prevăzute minim 22 de locuri de parcare autoturisme sau conform cu specificul activității desfășurate, prevederilor HG 525/1996, Anexa 5 și Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

#### **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 în incintă se realizează din strada Ovidiu (DN 7), cu raze de racordare de minim 9 m și o bandă de decelerare cu lungimea de 35 m, la poziția km 547+030, partea stângă, iar lățimea acestuia va avea minim 7 m pentru partea carosabilă.

Intrarea în incintă este interzisă prin viraj la stânga, marcajul axial în dreptul accesului fiind linie continuă.

Ieșirea din incintă se realizează doar cu relație de dreapta.

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

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

### **Parcelarea:**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții.

Este permisă parcelarea doar în scopul delimitării suprafețelor afectate de servituți datorită rețelelor edilitare care le afectează sau rezervării de teren pentru utilitate publică, compensată în condițiile legii, în cadrul zonei de protecție a centurii Arad Nord cu condiția asigurării în continuare a acceselor carosabile, direct la drumul public.

**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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei de depozitare și activități comerciale predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de depozitare și activități comerciale, 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, 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 18.06.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1<sup>3</sup>), 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. 974 din 26.06.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,  
Gabriel Căpriceană

**PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**ARHITECT SEF**  
**DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ**  
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE**  
NR. 64435/A5/ 02.08.2024

**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, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

**Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Zona depozitare și activități comerciale**

- Proprietar/dezvoltator: **Balaj Roland Raymond, Balaj Magdalena Lucica, Ursoi Ioan și Ursoi Rodica**
  - Amplasament - municipiul Arad, C.F. 310960 Arad
  - Proiectant general – SC ARHITECTONIC SRL, arh RUR Doriană Balogh, proiect nr.165/2023
- 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. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 75906/19.09.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de **18.10.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **18.10.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **18.10.2023-27.10.2023** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 99635/07.12.2023, adresa Direcției Venituri nr.99968/11.12.2023 și a completărilor depuse cu nr.5037/22.01.2024, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 30.01.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 30.01.2024 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 la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 30.01.2024-13.02.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor identificate cu CF 344017, CF 359016, CF 318329, CF 63319/N, SC PM GROUP CONSULTING SRL, SC CARCOVER SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

## **4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces**

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

|          | Funcția      | Nume prenume       | Semnatura | Data       |
|----------|--------------|--------------------|-----------|------------|
|          | Sef serviciu | Arh.Ioana Bărbăței |           |            |
| Elaborat | Consilier    | Angelica Giura     |           | 25.07.2024 |