

Proiect
Nr. 710/ 15.12.2022
HOTĂRÂREA nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire bază logistică cu depozit logistic, stație carburanți, birouri, atelier camioane și mașini de mare tonaj, spălătorie camioane, parcare camioane, cazare șoferi și împrejmuire”,
Mun. Arad, trup izolat de intravilan,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 360309 – Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 96769/ A5 /15.12.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 96233/A5/15.12.2022, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 96767/A5/15.12.2022 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 40/15.12.2022,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

Ținând seama de Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Construire bază logistică cu depozit logistic, stație carburanți, birouri, atelier camioane și mașini de mare tonaj, spălătorie camioane, parcare camioane, cazare șoferi și împrejmuire”, Mun. Arad, trup izolat de intravilan, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 360309 – Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiar: S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L.

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 532/2022

1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 360309 – Arad și constituie proprietatea privată a S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L., măsoară o suprafață totală de 31.525,00 mp.

Art. 2. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L. și se comunică celor interesați prin grija Serviciului Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 96769/A5/15.12.2022

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire bază logistică cu depozit logistic, stație carburanți, birouri, atelier camioane și mașini de
mare tonaj, spălătorie camioane, parcare camioane, cazare șoferi și împrejmuire”,
Mun. Arad, trup izolat de intravilan,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 360309 – Arad

Beneficiar: S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L.;

Elaborator: proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură
RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr.nr. 532/2022

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 67805 din 01.09.2022 de către S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L., respectiv completările înregistrate cu cu nr. 92952/29.11.2022 și 94214/07.12.2022;

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

- raportul informării și consultării publicului nr. 96233/A5/....., conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. din al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2013/13.10.2021, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 360309 – Arad și constituie proprietatea privată a S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L., măsoară o suprafață totală de 31.525,00 mp.

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

- „Construire bază logistică cu depozit logistic, stație carburanți, birouri, atelier camioane și mașini de mare tonaj, spălătorie camioane, parcare camioane, cazare șoferi și împrejmuire”, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 360309 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate:

Prin Planul Urbanistic Zonal „Construire bază logistică cu depozit logistic, stație carburanți, birouri, atelier camioane și mașini de mare tonaj, spălătorie camioane, parcare camioane, cazare șoferi și împrejmuire”, Mun. Arad, trup izolat de intravilan, identificat prin extrasul C.F. nr. 360309 – Arad, se propune construirea unei zone cu funcțiunea industrie nepoluantă (depozitare, logistică), comerț și servicii și măsoară o suprafață totală de 31.525,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

P.O.T.: 60,00%

C.U.T.: 2,40

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 20,00 m (131,74 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 11631/31.05.2022.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – minim 20,00% din suprafața terenului.

Conform Hotărârii nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, se va respecta suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului în funcție de categoria de construcție.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire bază logistică cu depozit logistic, stație carburanți, birouri, atelier camioane și mașini de mare tonaj, spălătorie camioane, parcare camioane, cazare șoferi și împrejmuire**”, Mun. Arad, trup izolat de intravilan, identificat prin extrasul C.F. nr. 360309 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Călin Bibarț
VICEPRIMAR
Lazar Faur

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

Cod: PMA-S4-01

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„Construire bază logistică cu depozit logistic, stație carburanți, birouri, atelier camioane și mașini de mare tonaj, spălătorie camioane, parcare camioane, cazare șoferi și împrejmuire ”,

Mun. Arad, trup izolat de intravilan,

pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 360309 – Arad

- beneficiar: S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L.;

- elaborator: proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr.nr. 532/2022;

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în intravilanul Municipiului Arad, în partea sud-vestică a orașului.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul **C.F. nr. 360309 – Arad** și constituie proprietatea privată a S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L., măsoară o suprafață totală de 31.525,00 mp.

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 360309 – Arad în vederea dezvoltării unei zone cu funcțiunea de industrie nepoluantă (depozitare, logistică), comerț și servicii.

Realizarea accesului rutier la obiectivul studiat se va realiza din drumul județean DJ 682, prin intermediul parcelei identificate cu nr. cad. 358466 (drum existent). Intersecția dintre parcela identificată cu nr. cad. 358466 și drumul județean DJ 682 - va fi reamenajată ca o intersecție de tip minigirație.

La obiectivul studiat vor fi amenajate 2 accese rutiere, din drumul existent identificat cu nr. cad. 358466.

Amenajarea primului acces rutier din drumul existent cu nr. cad. 358466 se va realiza prin racordarea directă a accesului rutier la marginea carosabilului drumului existent cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raza $R=12,00$ m la intrare și ieșire. Lățimea accesului rutier va fi de minim 10,00 m, sensurile de circulație pe acces fiind separate de o insula din marcaj rutier sub formă de picătură. Benzile de circulație la acces vor avea fiecare o lățime de minim 4,50 m.

Amenajarea celui de-al doilea acces rutier din drumul existent identificat cu nr. cad. 358466, se va realiza prin racordarea directă a accesului rutier la marginea carosabilului drumului existent, cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raza $R=12,00$ m, la intrare și ieșire. Lățimea accesului rutier va fi de minim 10,00 m, sensurile de circulație pe acces fiind separate de o insula din marcaj rutier sub formă de picătură. Benzile de circulație la acces vor avea fiecare o lățime de minim 4,50 m. În incintă, viteza de circulație va fi limitată la maxim 5 km/h.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord: teren proprietate privată identificat prin parcelă nr. A 2570;
- la vest: drum betonat identificat prin C.F. nr. 358466 Arad;

- la est: terenuri proprietăți private identificate prin C.F. nr. 302302 Arad, respectiv prin C.F. nr. 313974 Arad;
- la sud: drumul DJ 682 Arad – Zădăreni.

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 construire a unei zone cu funcțiunea de industrie nepoluantă (depozitare, logistică), comerț și servicii, cu acces din drumul existent identificat cu nr. cad. 358466, de pe latura vestică a amplasamentului studiat.

- **Funcțiunea dominantă:**
 - industrie nepoluantă (depozitare, logistică), comerț și servicii.
- **Funcțiuni complementare admise ale zonei:**
 - sedii administrative;
 - circulații auto și pietonale;
 - amenajări de spații verzi și de agrement pentru recreere și protecție;
 - alimentație publică;
 - dotări tehnico-edilitare pentru funcționarea zonei.
- **Utilizări admise cu condiții:**
 - construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze vecinătăților și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- **Interdicții temporare:**
 - nu este cazul.
- **Interdicții definitive:**
 - activități industriale poluante sau alte tipuri de activități industriale care generează noxe, vibrații, zgomot peste media admisă, fum, miros neadecvat;
 - funcțiuni de depozitare deșeuri, depozitare pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

Zonificare funcțională:

ISCo - industrie (depozitare, logistică), servicii și comerț

SP - spații verzi și plantate

C - căi de comunicație carosabilă

P - parcaje

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 60,00%;
- C.U.T. maxim admis: 2,40.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 20,00 m (131,74 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 11631/31.05.2022.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Față de limita nordică:
 - retragerea minimă a limitei de implantare a construcțiilor va fi jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 m.
- Față de limita vestică:

- retragerea minimă a limitei de implantare a construcțiilor va fi jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 m.
- Față de limita estică:
 - retragerea minimă a limitei de implantare a construcțiilor va fi jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 m.
- Față de limita sudică:
 - retragere de minim 30,00 m față de drumul județean DJ 682.

Spații verzi:

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – minim 20,00% din suprafața terenului.

Conform Hotărârii nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, se va respecta suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului în funcție de categoria de construcție.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare, vor fi luate în considerare cele care prevăd un procent mai mare de spații verzi.

Parcaje:

Se vor asigura locuri de parcare la sol, respectându-se prevederile Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată. Pentru construcțiile care înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr cât mai mare de locuri de parcare.

Astfel, pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

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

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

Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Realizarea accesului rutier la obiectivul studiat se va realiza din drumul județean DJ 682, prin intermediul parcelei identificate cu nr. cad. 358466 (drum existent). Intersecția dintre parcela identificată cu nr. cad. 358466 și drumul județean DJ 682 - va fi reamenajată ca o intersecție de tip minigrăție.

La obiectivul studiat vor fi amenajate 2 accese rutiere, din drumul existent identificat cu nr. cad. 358466.

Amenajarea primului acces rutier din drumul existent cu nr. cad. 358466 se va realiza prin racordarea directă a accesului rutier la marginea carosabilului drumului existent cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raza $R=12,00$ m la intrare și ieșire. Lățimea accesului rutier va fi de minim 10,00m,

sensurile de circulație pe acces fiind separate de o insula din marcaj rutier sub formă de picătură. Benzile de circulație la acces vor avea fiecare o lățime de minim 4,50 m.

Amenajarea celui de-al doilea acces rutier din drumul existent cu nr. cad. 358466, se va realiza prin racordarea directă a accesului rutier la marginea carosabilului drumului existent, cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raza $R=12,00$ m, la intrare și ieșire. Lățimea accesului rutier va fi de minim 10,00 m, sensurile de circulație pe acces fiind separate de o insula din marcaj rutier sub formă de picătură. Benzile de circulație la acces vor avea fiecare o lățime de minim 4,50 m. În incintă, viteza de circulație va fi limitată la maxim 5 km/h.

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

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

Utilități: Se vor realiza 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.

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltatori sau cumpărători, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea de industrie, servicii și 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. 2013 din 13.10.2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	09775249/10.06.2022	13.10.2023
2.	Compania de Apă Arad S.A.	5716/07.04.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213632659/30.03.2022	30.03.2023
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	11029/20.07.2022	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4720519/27.05.2022	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4720518/27.05.2022	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139188/16.05.2022	-
8.	O.C.P.I. Arad	PV 1032/2022	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	11631/31.05.2022	31.05.2023
10.	Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	81176/Z1/06.12.2022	-
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	81173/2/Z1/21.11.2022	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	114/23.03.2022	-
13.	Orange Romania Communications	4/31.03.2022	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 06.09.2022 , s-a emis Avizul Tehnic nr.

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

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Director executiv,
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
arh. Bărbăței Ioana

VIZA JURIDICA

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L., cu sediul în județul Timiș, loc. Sânnicolau Mare, oraș Sânnicolau Mare, str. Gării, nr. 5/D, birou 3, etaj I, înregistrată cu nr. 67805 din 01.09.2022, respectiv completările înregistrate cu nr. 92952/29.11.2022 și 94214/07.12.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 40 din 15.12.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire bază logistică cu depozit logistic, stație carburanți, birouri, atelier camioane și mașini de mare tonaj, spălătorie camioane, parcare camioane, cazare șoferi și împrejmuire”,
Mun. Arad, trup izolat de intravilan,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 360309 – Arad

Inițiator: S.C. TRANSDANUBIA SPEDITION S.R.L.

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr.nr. 532/2022

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord: teren proprietate privată identificat prin parcelă nr. A 2570;
- la vest: drum betonat identificat prin C.F. nr. 358466 Arad;
- la est: terenuri proprietăți private identificate prin C.F. nr. 302302 Arad, respectiv prin C.F. nr. 313974 Arad;
- la sud: drumul DJ 682 Arad – Zădăreni.

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

- **Funcțiunea dominantă:**
 - industrie nepoluantă (depozitare, logistică), comerț și servicii.
- **Funcțiuni complementare admise ale zonei:**
 - sedii administrative;
 - circulații auto și pietonale;
 - amenajări de spații verzi și de agrement pentru recreere și protecție;
 - alimentație publică;
 - dotări tehnico-edilitare pentru funcționarea zonei.
- **Utilizări admise cu condiții:**
 - construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze vecinătăților și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- **Interdicții temporare:**
 - nu este cazul.
- **Interdicții definitive:**
 - activități industriale poluante sau alte tipuri de activități industriale care generează noxe, vibrații, zgomot peste media admisă, fum, miros neadecvat;
 - funcțiuni de depozitare deșeuri, depozitare pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

Zonificare funcțională:

- ISCo** - industrie (depozitare, logistică), servicii și comerț
- SP** - spații verzi și plantate
- C** - căi de comunicație carosabilă
- P** - parcaje

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 60,00%;
- C.U.T. maxim admis: 2,40.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 20,00 m (131,74 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 11631/31.05.2022.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Față de limita nordică:
 - retragerea minimă a limitei de implantare a construcțiilor va fi jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 m.
- Față de limita vestică:
 - retragerea minimă a limitei de implantare a construcțiilor va fi jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 m.
- Față de limita estică:
 - retragerea minimă a limitei de implantare a construcțiilor va fi jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 2,00 m.
- Față de limita sudică:
 - retragere de minim 30,00 m față de drumul județean DJ 682.

Spații verzi:

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare – minim 20,00% din suprafața terenului.

Conform Hotărârii nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, se va respecta suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului în funcție de categoria de construcție.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare, vor fi luate în considerare cele care prevăd un procent mai mare de spații verzi.

Parcaje:

Se vor asigura locuri de parcare la sol, respectându-se prevederile Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată. Pentru construcțiile care înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr cât mai mare de locuri de parcare.

Astfel, pentru construcții industriale vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

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

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

Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Realizarea accesului rutier la obiectivul studiat se va realiza din drumul județean DJ 682, prin intermediul parcelei identificate cu nr. cad. 358466 (drum existent). Intersecția dintre parcela identificată cu nr. cad. 358466 și drumul județean DJ 682 - va fi reamenajată ca o intersecție de tip minigirație.

La obiectivul studiat vor fi amenajate 2 accese rutiere, din drumul existent identificat cu nr. cad. 358466.

Amenajarea primului acces rutier din drumul existent cu nr. cad. 358466 se va realiza prin racordarea directă a accesului rutier la marginea carosabilului drumului existent cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raza $R=12,00$ m la intrare și ieșire. Lățimea accesului rutier va fi de minim 10,00m, sensurile de circulație pe acces fiind separate de o insula din marcaj rutier sub formă de picătură. Benzile de circulație la acces vor avea fiecare o lățime de minim 4,50 m.

Amenajarea celui de-al doilea acces rutier din drumul existent cu nr. cad. 358466, se va realiza prin racordarea directă a accesului rutier la marginea carosabilului drumului existent, cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raza $R=12,00$ m, la intrare și ieșire. Lățimea accesului rutier va fi de minim 10,00 m, sensurile de circulație pe acces fiind separate de o insula din marcaj rutier sub formă de picătură. Benzile de circulație la acces vor avea fiecare o lățime de minim 4,50 m. În incintă, viteza de circulație va fi limitată la maxim 5 km/h.

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

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

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

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

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltatori sau cumpărători, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la

infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea de industrie, servicii și 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 06.09.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2013 din 13.10.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/BI/DS

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD

ARHITECT SEF

DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE

NR.96233/A5/15.12.2022

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Construire bază logistică cu depozit logistic, stație carburanți, birouri, atelier, camioane și mașini de mare tonaj, spălătorie camioane, parcare camioane, cazare șoferi și împrejurimi

Amplasament - municipiul Arad, CF 360309 Arad

Beneficiar: **SC TRANSDANUBIA SPEDITION SRL**

Proiectant – SC PRO ARHITECTURA SRL, proiect nr.532/2022

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

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 21167/17.03.2022, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **04.04.2022**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **04.04.2022** pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de **14.04.2022** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.45839/08.06.2022 și a completărilor depuse cu nr. 56339/18.07.2022, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.
- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 05.08.2022
- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 05.08.2022 depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 19.08.2022 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate identificate cu extras CF 314218, CF 358466, SC MAP INTERSPED SRL, SOCIETATEA STIFT LUX DESIGN SRL, SOCIETATEA VOESTALPINE STAMPTEC ROMANIA SRL, SOCIETATEA SHENKER LOGISTICS ROMANIA SRL, ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA, SOCIETATEA COMERCIALA SCBC INVESTMENT SRL, SOCIETATEA NCA SPED NCA SRL, SOCIETATEA WESTEND INVESTMENT GROUP 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
Verificat	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		14.12.2022