

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„CONSTRUIRE HALA, BIROURI, PLATFORMA”,
Municipiul Arad, zona industrială Sud, str. Cornelia Bodea, nr. 1,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 364386 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. WEST STOP S.R.L.,
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 100893/ 03.12.2024,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 83612/A5/03.12.2024, 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. 100881/A5/03.12.2024 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. 59/03.12.2024,

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
HOTĂRÂRE:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „CONSTRUIRE HALA, BIROURI, PLATFORMA”, Municipiul Arad, zona industrială Sud, str. Cornelia Bodea, nr. 1, pe parcela identificată prin C.F. nr. 364386 – Arad, 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. Încadrare în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Echipare edilitară
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Mobilare urbană
- 2.7. Ilustrare urbanistică

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

- 2.1. Proprietar/Dezvoltator: S.C. WEST STOP S.R.L.;
- 2.2. Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Paul Dorin P. CRAINIC, pr. nr. 40/2023.
- 2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 364386 – Arad, constituie proprietatea privată a: S.C. WEST STOP S.R.L. și măsoară o suprafață totală de 15.578 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, 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. 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. Proprietarul/dezvoltatorul zonei industriale predă 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 industriale, 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. 83612/A5/03.12.2024, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiar, S.C. WEST STOP 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 Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE HALA, BIROURI, PLATFORMA”,
Municipiul Arad, zona industrială Sud, str. Cornelia Bodea, nr. 1,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 364386 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. WEST STOP S.R.L.,
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. WEST STOP S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Paul Dorin P. CRAINIC, pr. nr. 40/2023.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 77702 din 12.09.2024, cât și completările înregistrate cu nr. 96885/19.11.2024, de către S.C. WEST STOP S.R.L.;
- raportul de specialitate nr. 100881/A5/03.12.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 83612/A5/03.12.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 59/03.12.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1309 din 21.08.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 364386 – Arad, constituie proprietatea privată a : S.C. WEST STOP S.R.L. și măsoară o suprafață totală de 15.578 mp.

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

- „CONSTRUIRE HALA, BIROURI, PLATFORMA” Municipiul Arad, zona industrială Sud, str. Cornelia Bodea, nr. 1, pe parcela identificată prin C.F. nr. 364386 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) – „CONSTRUIRE HALA, BIROURI, PLATFORMA”, Municipiul Arad, zona industrială Sud, str. Cornelia Bodea, nr. 1, jud. Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 364386 – Arad, se propune reglementarea unei subzone industriale, depozitare și servicii împreună cu amenajări aferente și funcțiuni complementare, drum de incintă, platforme carosabile/parcaje, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi, în suprafață totală de 15.578 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 0,60;

Regimul de înălțime maxim propus:

- P+1, cu înălțimea maximă de 9,00m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 4903/07.08.2024, care prevede:

-înălțimea maximă a obiectivelor de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de 121,02 m (112,02 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,00 m înălțimea maximă a construcției).

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.) – „CONSTRUIRE HALA, BIROURI, PLATFORMA”, Municipiul Arad, zona industrială Sud, str. Cornelia Bodea, nr. 1, pe parcela identificată prin C.F. nr. 364386 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

PRIMAR
Calin Bibart

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 100881/A5/03.12.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE HALA, BIROURI, PLATFORMA”,
Municipiul Arad, zona industrială Sud, str. Cornelia Bodea, nr. 1,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 364386 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. WEST STOP S.R.L.,
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. WEST STOP S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Paul Dorin P. CRAINIC, pr. nr. 40/2023.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, conform C.F. nr. 364386 – zona industrială Sud, str. Cornelia Bodea, nr. 1, jud. Arad. Zona este accesibilă din strada Ogorului (DJ 682 Arad-Zădăreni) și strada Cornelia Bodea.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 364386 – Arad, constituie proprietatea privată a: S.C. WEST STOP S.R.L. și măsoară o suprafață totală de 15.578 mp.

Situația existentă

Parcela propusă pentru refuncționalizare, identificată prin C.F. nr. 364386 – Arad, are folosința actuală de pășune în intravilan, are suprafața de 15.578 mp, și se găsește în zona industrială reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 59/2005 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal Calea Zădăreni – Arad, zona Z5, (UTR 52) – zonă unități industriale nepoluante, servicii, comerț și depozitare, subzona S5B – prestări servicii, comerț, industrie nepoluantă, depozitare.

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - CONSTRUIRE HALA, BIROURI, PLATFORMA”, Municipiul Arad, zona industrială Sud, str. Cornelia Bodea, nr. 1, jud. Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 364386 – Arad, se propune reglementarea unei subzone industriale, depozitare și servicii împreună cu amenajări aferente și funcțiuni complementare, drum de incintă, platforme carosabile/parcaje, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi, în suprafață totală de 15.578 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **Nord:** teren proprietate publică - Autostrada A1 Nădlac - Timișoara identificat în CF nr. 364597, teren proprietate publică identificat în CF nr. 364598 Arad
- **Est:** teren proprietate privată- identificat prin CF 364389 Arad, teren reglementat urbanistic prin HCLM Arad 186/2012 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Hală pentru depozit

logistică, centrală termică, cabină poartă și amenajări aferente”, în Zona Industrială Sud, Calea Zădăreni dreapta FN, beneficiar S.C. P.G. Complex Invest S.R.L;

-**Sud:** teren proprietate privată - identificat prin CF 364385 – Arad, reglementat urbanistic prin HCLM Arad 412/31.08.2021 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU): “Construire hală și sediu administrativ”, municipiul Arad, intravilan, pășune, str. Cornelia Bodea, nr. 3, pentru imobilul din C.F. nr. 318950 – Arad;

-**Vest:** teren proprietate publică strada Cornelia Bodea - identificat prin CF 364392 - Arad;

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei subzone industriale, depozitare și servicii împreună cu amenajări aferente și funcțiuni complementare, platforme carosabile/parcaje, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi, drum de incintă, măsurând o suprafață totală de 15.578 mp.

Funcțiunea dominantă: subzona industrie, depozitare și servicii împreună cu amenajări aferente.

Utilizări permise:

- Funcțiuni admise / funcțiuni complementare: drum de incintă, platforme carosabile/parcaje, amenajări tehnico edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;

Utilizări admise cu condiții:

-Nu este cazul;

Interdicții temporare:

-Nu este cazul;

Interdicții definitive:

-Se vor respecta restricțiile de construire în proximitatea rețelelor edilitare, conform specificațiilor emise de instituțiile publice prin intermediul avizelor;

- Activități care generează noxe , deșeuri etc.

Unități și subunități funcționale:

IS - UNITATEA PRINCIPALĂ CONSTRUCȚII INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, SERVICII

CC - CĂI DE COMUNICAȚIE CAROSABILĂ

C - CAROSABIL

P - PLATFORMĂ PARCAJE ÎN INCINTĂ

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 0,60;

Regimul de înălțime maxim propus:

- P+1, cu înălțimea maximă de 9,00m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 4903/07.08.2024, care prevede:

-înălțimea maximă a obiectivelor de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de 121,02 m (112,02 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Fata de limita de proprietate **Vest** a parcelei -frontul stradal- (str. Cornelia Bodea) construcțiile se vor retrage cu minim 6,00m.

Fata de limitele de proprietate **Sud si Est** ale parcelei, construcțiile se vor retrage cu o distanță de minim H/2, dar nu mai puțin 3,00 m .

Fata de limita de proprietate **Nord** se va respecta zona de siguranță de 50 m față de Autostradă, iar retragerea față de limita de proprietate va fi 31,70 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.

Procent spații verzi **minim 20,00 %** din suprafața terenului.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă. În interiorul incintei se vor realiza platforme betonate și parcaje destinate autoturismelor angajaților, vizitatorilor și clienților (estimativ 14 parcări), și estimativ 27 de parcări pentru autocamioane.

Parcarea autovehiculelor se va face doar în interiorul incintei fără afectarea domeniului public.

Numărul de parcări va respecta prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/2024 privind aprobarea Regulamentului pentru 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 la terenul studiat se va face din strada Cornelia Bodea, și se propun 2 accesuri în incintă, unul pentru autocamioane cu banda de intrare 5.50 m, respectiv banda de ieșire de 5.50 m, carosabilul pentru autocamioane va fi de 10,00 m. Accesul al doilea la parcela deservește autovehiculele mici și medii, carosabilul propus va fi 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 normativul tehnic 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.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Nu se vor face parcelări.

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 cu funcțiune industrială predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu funcțiuni industriale, 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 cu funcțiune industrială, 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. 1309 din 21.08.2023, 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:

N r. c rt .	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	Rețele electrice Banat S.A. București	25028308/05.11.2024	21.08.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	3542/18.03.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214526158/02.02.2024	02.02.2025
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	9141/27.05.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922291/07.02.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922292/07.02.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161273/19.06.2024	19.06.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 509/2024	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	4903/07.08.2024	07.08.2025
10.	D.S.P. Județul Arad	62/16.02.2024	-
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	55691/Z1/16.07.2024	-
12.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	63838/Z1/30.07.2024	-
13.	Orange Romania Communications S.A.	42/05.03.2024	-
14.	Studiu Geotehnic	146/2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 24.09.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 59/03.12.2024 favorabil.

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

Arhitect Șef
Arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	Arh. Ioana Bărbătei		02.12.2024
Elaborat	Consilier	Ing. Eduard Ghele		02.12.2024

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcălu

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. WEST STOP S.R.L., cu sediul în Mun. Arad, str. Ştefan Teneţchi, nr. 34, înregistrată cu nr. 77702 din 12.09.2024, cât şi a completărilor înregistrate cu nr. 96885/19.11.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 59 din 03.12.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE HALA, BIROURI, PLATFORMA”,
Municipiul Arad, zona industrială Sud, str. Cornelia Bodea, nr. 1,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 364386 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. WEST STOP S.R.L.,
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: S.C. WEST STOP S.R.L.;

Proiectant: S.C. STACONS S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Paul Dorin P. CRAINIC, pr. nr. 40/2023.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- Nord: teren proprietate publică - Autostrada A1 Nădlac - Timişoara identificat în CF nr. 364597, teren proprietate publică identificat în CF nr. 364598 - Arad
- Est: teren proprietate privată- identificat prin CF 364389 Arad, teren reglementat urbanistic prin HCLM Arad 186/2012 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Hală pentru depozit logistică, centrală termică, cabină poartă şi amenajări aferente”, în Zona Industrială Sud, Calea Zădăreni dreapta FN, beneficiar S.C. P.G. Complex Invest S.R.L.;
- Sud: teren proprietate privată- identificat prin CF 364385 Arad reglementat urbanistic prin HCLM Arad 412/31.08.2021 privind aprobarea documentaţiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) şi Regulament Local de Urbanism (RLU): “Construire hală şi sediu administrativ”, municipiul Arad, intravilan, păşune, str. Cornelia Bodea, nr. 3, pentru imobilul din C.F. nr. 318950 – Arad;
- Vest: teren proprietate publică strada Cornelia Bodea - identificat prin CF 364392 - Arad;

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

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei subzone industriale, depozitare si servicii împreuna cu amenajări aferente şi funcţiuni complementare, drum de incintă, platforme carosabile/parcaje, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi, măsurând o suprafaţă totală de 15.578 mp.

Funcțiunea dominantă: subzona industrie, depozitare si servicii împreună cu amenajări aferente.

Utilizări permise:

- Funcțiuni admise / funcțiuni complementare drum de incintă, platforme carosabile/parcaje, amenajări tehnico edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;

Utilizări admise cu condiții:

-Nu este cazul;

Interdicții temporare:

-Nu este cazul;

Interdicții definitive:

-Se vor respecta restricțiile de construire în proximitatea rețelelor edilitare, conform specificațiilor emise de instituțiile publice prin intermediul avizelor;

- Activități care generează noxe , deșeuri etc.

Unități și subunități funcționale:

IS - UNITATEA PRINCIPALĂ CONSTRUCȚII INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE, SERVICII

CC - CĂI DE COMUNICAȚIE CAROSABILĂ

C - CAROSABIL

P - PLATFORMĂ PARCAJE ÎN INCINTĂ

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 0,60;

Regimul de înălțime maxim propus:

- P+1, cu înălțimea maximă de 9,00m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 4903/07.08.2024, care prevede:

-înălțimea maximă a obiectivelor de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de 121,02 m (112,02 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Fata de limita de proprietate **Vest** a parcelei -frontul stradal- (str. Cornelia Bodea) construcțiile se vor retrage cu minim 6,00 m.

Fata de limitele de proprietate **Sud si Est** ale parcelei, construcțiile se vor retrage cu o distanta de minim H/2, dar nu mai puțin 3,00 m.

Fata de limita de proprietate **Nord** se va respecta zona de siguranță de 50 m față de Autostradă, iar retragerea față de limita de proprietate va fi 31,70 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.

Procent spații verzi **minim 20,00 %** din suprafața terenului.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă. În interiorul incintei se vor realiza platforme betonate și parcaje destinate autoturismelor angajaților, vizitatorilor și clienților (estimativ 14 parcări), și estimativ 27 de parcări pentru autocamioane.

Parcarea autovehiculelor se va face doar în interiorul incintei fără afectarea domeniului public.

Numărul de parcări va respecta prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/2024 privind aprobarea Regulamentului pentru 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 la terenul studiat se va face din strada Cornelia Bodea, și se propun 2 accesuri în incintă, unul pentru autocamioane cu banda de intrare 5.50 m, respectiv banda de ieșire de 5.50 m, carosabilul pentru autocamioane va fi de 10,00 m. Accesul al doilea la parcela deservește autovehiculele mici și medii, carosabilul propus va fi 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.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Nu se vor face parcelări.

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

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

utilități nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor 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 cu funcțiune industrială predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu funcțiuni industriale, 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 cu funcțiune industrială, 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 24.09.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1[^]3), actualizată).

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1309 din 21.08.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
Arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
Ing. Eduard Ghele

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.83612 /A5/_03.12.2024

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 - Construire hală, birouri, platformă

Proprietar/dezvoltator: SC WEST STOP SRL

Amplasament - intravilan municipiul Arad, str.Cornelia Bodea nr.1, CF 364386 Arad

Proiectant general – SC STACONS SRL, arh.RUR Crainic Dorin proiect nr.40/2023

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

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

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbătă 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. 86227/24.10.2023, 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 în data de 22.11.2023 ;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 22.11.2023 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **22.11.2023-04.12.2023** 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. si R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 1717/09.01.2024 , 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 și afișare la sediu în data de 01.02.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 01.02.2024 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 01.02.2024-15.02.2024 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 SMC ROMANIA SRL, SC IMOTRUST SRL, SC GLASS PROCESSING SYSTEM SRL, SC MAVROS CONSULT SRL, SC PG COMPLEX INVEST SRL, SC OPAL TECHNOLOGIES SRL, AGENȚIA DOMENIILOR STATULUI, CNAIR, 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		16.10.2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		16.10.2024