

H O T Ă R Ă R E A Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Zonă de servicii- sală multifuncțională și acces din Calea Aurel Vlaicu”, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 306/A, județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 335527-Arad, Inițiator: S.C. MR. FAB S.R.L.,  
Proiectant: S.C. Arhitectonic S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 103876/21.12.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 98650/21.12.2023, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 103875/21.12.2023, a Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 60/21.12.2023

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

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

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

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta  
H O T Ă R Ă R E :

**Art. 1** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Zonă de servicii- sală multifuncțională și acces din Calea Aurel Vlaicu”, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 306/A, județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 335527–Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului șef și cu următoarele date generale:

1.1. Inițiator: S.C. MR. FAB S.R.L.;

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Doriana Gabriela P. BALOGH, proiect nr. 157/2022;

1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 335527- Arad, are categoria de folosință curți construcții și constituie proprietatea privată a S.C. MR. FAB S.R.L. măsurând o suprafață totală de de 4.500 mp.

**Art. 2** Se aprobă documentația de urbanism, întocmită conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – GM-010-2000, cu respectarea condițiilor din regulamentul local de urbanism aferent și a pieselor desenate, care fac parte din anexele acestei hotărâri.

2.1. 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.

2.2. 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 emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

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

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

**Art. 4** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. MR. FAB S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**Art. 5** 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

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**PRIMAR**  
**Nr. 103876/21.12.2023**

**REFERAT DE APROBARE**

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Zonă de servicii- sală multifuncțională și acces din Calea Aurel Vlaicu”  
Municipiul Arad, calea Aurel Vlaicu, nr. 306/A, județul Arad  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 335527-Arad  
Inițiator: S.C. MR. FAB S.R.L.;  
Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

**Inițiator:** S.C. MR. FAB S.R.L.;

**Elaborator:** proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,  
arhitect Doriană Gabriela P. BALOGH, pr.nr. 157/2022;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 91917/09.11.2023 de către S.C. MR. FAB S.R.L.;

- raportul de specialitate nr. 103875/21.12.2023 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 98650/21.12.2023, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 60/21.12.2023 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1930 din 09.11.2022 se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 335527- Arad, are categoria de folosință curți construcții și constituie proprietatea privată a S.C. MR. FAB S.R.L. măsurând o suprafață totală de de 4.500 mp.

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

- realizarea documentației de urbanism și amenajarea teritoriului „Zonă de servicii- sală multifuncțională și acces din Calea Aurel Vlaicu " pe parcela identificată prin C.F. nr. 335527- Arad.

**Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 335527- Arad, în vederea edificării unei subzone funcționale de servicii și comerț împreună cu funcțiuni complementare.

**Principalii indici urbanistici sunt:**

- P.O.T. maxim admis: 60,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,80.

**Regimul maxim de înălțime:**

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E, cu sau fără subsol, cu înălțimea maximă a obiectivului de 14,00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,60 m (106,60 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25722/21.09.2023.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă de servicii- sală multifuncțională și acces din Calea Aurel Vlaicu ”, Municipiul Arad calea Aurel Vlaicu, nr. 306/A, județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 335527- Arad îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

**p. PRIMAR**  
**Calin Bibart**  
**VICE PRIMAR**  
**Lazăr Faur**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ARHITECT-ŞEF  
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 103875/21.12.2023

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentaţiei de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Zonă de servicii- sală multifuncţională şi acces din Calea Aurel Vlaicu”  
Municipiul Arad, calea Aurel Vlaicu, nr. 306/A, judeţul Arad  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 335527-Arad  
Iniţiator: S.C. MR. FAB S.R.L.;  
Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

- iniţiator: S.C. MR. FAB S.R.L.;  
- elaborator: proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,  
arhitect Doriană Gabriela P. BALOGH, pr.nr. 157/2022;

#### **Încadrarea în localitate**

Imobilul - terenul este situat în partea nord vestică a intravilanului Municipiului Arad.

#### **Situaţia juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin C.F. nr. 335527- Arad, are categoria de folosinţă curţi construcţiei şi constituie proprietatea privată a S.C. MR. FAB S.R.L. măsurând o suprafaţă totală de de 4.500 mp.

#### **Situaţia existentă**

Prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 335527- Arad, în vederea edificării unei subzone funcţionale de servicii şi comerţ împreună cu funcţiuni complementare.

#### **Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord:** teren proprietate publică, Str. Ştefan Tenetchi/Centura Nord Arad identificat în CF nr. 333528 şi 335489 şi Zona Industrială Nord Arad;
- la vest:** teren proprietate privată, Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) “Construire hotel în regim de înălţime D+P+8Etaje ” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 97 din 30 mai 2008 identificat în CF nr. 335491;
- la est:** teren curţi construcţiei - proprietate privată - Plan Urbanistic de Detaliu „Construire autogară în regim de înălţime P+E” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 213 din 3 august 2016, pe parcela identificată prin C.F. nr.

335493 – Arad;

teren curți construcții - proprietate privată- Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) „Construire showroom și birouri și hală depozitare” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.

298

din 31 mai 2023 pe parcela identificată prin C.F. nr. 335492;

**-la sud:** teren proprietate publică, Calea Aurel Vlaicu identificat în CF nr.333529;

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

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de edificare a unei subzone de servicii și comerț cu regim de înălțime maxim P+2E cu sau fără subsol.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 16 din 05.05.2023, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 588/2023. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

- **Funcțiunea principală:**

- funcțiunea dominantă: zonă de servicii și comerț de interes general;

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

- zonă de servicii și comerț (bar/ cafenea, birouri, sală proiecții video/ retroproiector, sală expoziții, sală bowling, parcaje, bucătării, alte spații anexă, vestiare, piscină, ateliere servicii machiaj, coafură, sală jocuri etc.);
- construcții pentru circulația auto, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajare acces;
- zone pietonale;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;

- **Utilizări admise cu condiții:**

- servicii hoteliere și spații pentru sport și întreținere, agrement, loc de joacă pentru copii, cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (30% din total suprafață teren reglementat), servicii de intermediere și comerț, servicii transport, servicii închiriere și leasing, servicii conexe agricultură, industria alimentară și prelucrătoare (ambalare, etichetare, etc.), servicii de intermediere și comerț bunuri culturale, sportive și recreative, servicii suport pentru întreprinderi, alte activități de servicii.

- **Utilizări interzise:**

- activități industriale, poluante, sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.
- funcțiuni de depozitare deșeuri, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

- **Interdicții temporare:**

- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

### **Zonificare funcțională:**

- **IS70** – Unități servicii de interes general
  - **Cc70** – Accese carosabile din drumul public
  - **PrCc 70** – Zonă protecție DN 7/ Str. Ștefan Tenetchi
  - **P70** – Platforme carosabile și parcaje
  - **Pp70** – Zone pietonale
  - **SP70** – Zone verzi amenajate

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

- P.O.T. maxim admis: 60,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,80.

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

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E, cu sau fără subsol, cu înălțimea maximă a obiectivului de 14,00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,60 m (106,60 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25722/21.09.2023.

### **Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil ale construcțiilor din cadrul parcelei este stabilit în conformitate cu planșa *02A Reglementări urbanistice- Zonificare* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje, zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

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

Conform planșei anexă – „*02A Reglementări urbanistice- Zonificare*”.

#### **• Amplasare față de frontul stradal:**

- La Sud – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 14,00 m - 34,00m .

#### **• Amplasare față de limitele laterale:**

- La Vest – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 0,00 m. (se are în vedere posibilă comunicare între clădiri).

- La Est – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate de 0,60 m.

#### **• Amplasare față de limita posterioară:**

- La Nord – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 15,40 m -15,60 m.

### **Parcelarea:**

Conform planșei anexă – „*02A Reglementări urbanistice- Zonificare*” terenul nu se va parcela.

Este permisă parcelarea în scopul rezervării de teren pentru utilitate publică, compensată în condițiile legii, în cadrul zonei de protecție a DN 7/ Str. Ștefan Tenetchi, cu condiția asigurării în continuare a acceselor carosabile, direct la drumul public.

### **Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii – minim 15% pentru servicii și comerț avându-se în vedere prevederile HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*.

### **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. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, zonă de servicii și comerț, sunt propuse un număr de cca. 42 locuri de parcare în zona sudică spre Calea Aurel Vlaicu iar înspre Str. Ștefan Tenetchi la nord, vor fi amenajate la sol cca. 12 locuri parcare conform planșei „02A Reglementări urbanistice-Zonificare”.

Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, zonă de comerț și servicii, se vor realiza locuri de parcare avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

### **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.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura din zona sudică din calea Aurel Vlaicu printr-un acces cu o ampriză de 7,00 iar un al doilea acces cu rol de aprovizionare se va realiza din zona de nord din strada Ștefan Tenetchi având o ampriză a accesului de 7,00m.

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

Circulația pietonală va fi asigurată prin realizarea de alei pietonale ce vor facilita accesul între obiectivele din incintă. Nu se impune amenajarea de piste de biciclete.

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.

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 bransamentelor la infrastructura tehnico-edilatară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului 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.

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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1930 din 09.11.2022, 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     | Termen valabilitate avize |
|----------|---|----------------------|---------------------------|
| 1.       | Agenția pentru Protecția Mediului Arad  | 15244/25.09.2023     | -                         |
| 2.       | Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I. | 322981/09.08.2023    | -                         |
| 3.       | Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.   | 322980/09.08.2023    | -                         |
| 4.       | Compania de Apă Arad S.A.   | 8810/11.05.2023      | -                         |
| 5.       | O.C.P.I. Arad   | PV 1532/2023         | -                         |
| 6.       | Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public                       | 72572/Z1/15.09.2023  | -                         |
| 7.       | E-Distribuție Banat S.A.  | 17440951/04.10.2023  | 09.11.2024                |
| 8.       | Delgaz Grid S.A.  | 214195950/26.04.2023 | 26.04.2024                |
| 9.       | MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier                       | 134.423/26.09.2023   | 26.09.2024                |
| 10.      | Ministerul Economiei, Antreprenoriatului și Turismului                              | 214/08.08.2023       | -                         |
| 11.      | Orange România S.A.   | 150/14.06.2023       | -                         |
| 12.      | Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad                                       | 395/27.07.2023       | -                         |
| 13.      | Autoritate Aeronautică Civilă Română  | 25722/21.09.2023     | 21.09.2024                |
| 14.      | CNAIR - DRDP  | 340/817/20.09.2023   | -                         |

|     |  |                 |   |
|-----|--|-----------------|---|
| 15. | Acord PIRAEUS BANK ROMANIA S.A. ( FIRST BANK S.A.) | 1354/13.11.2023 | - |
|-----|--|-----------------|---|

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 28.11.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. ....

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

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,  
urb. Răzvan-Andrei Săvan

VIZA  
JURIDICA  
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. MR. FAB S.R.L., cu sediul în municipiul Arad, strada Aurel Crişan, nr. 2, județul Arad, înregistrată cu nr. 91917 din 09.11.2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

#### Nr.60 din 21.12.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Zonă de servicii- sală multifuncțională și acces din Calea Aurel Vlaicu”  
Municipiul Arad, calea Aurel Vlaicu, nr. 306/A, județul Arad  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 335527-Arad  
Inițiator: S.C. MR. FAB S.R.L.;  
Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

**Inițiator:** S.C. MR. FAB S.R.L.;

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

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Doriana Gabriela P. BALOGH, pr.nr. 157/2022;

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

- la nord:** teren proprietate publică, Str. Ștefan Tenetchi/Centura Nord Arad identificat în CF nr. 333528 și 335489 și Zona Industrială Nord Arad;
- la vest:** teren proprietate privată, Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) “Construire hotel în regim de înălțime D+P+8Etaje ” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 97 din 30 mai 2008 identificat în CF nr. 335491;
- la est:** teren curți construcții - proprietate privată - Plan Urbanistic de Detaliu „Construire autogară în regim de înălțime P+E” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 213 din 3 august 2016, pe parcela identificată prin C.F. nr. 335493 – Arad;  
teren curți construcții - proprietate privată- Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) „Construire showroom și birouri și hală depozitare” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 298 din 31 mai 2023 pe parcela identificată prin C.F. nr. 335492;
- la sud:** teren proprietate publică, Calea Aurel Vlaicu identificat în CF nr.333529;

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

- Zona este cuprinsă în UTR 70 – ISa70a – subzonă construcții administrative și financiar-bancare (școli) în conformitate cu Planul Urbanistic General aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 588/2023;

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

- **Funcțiunea principală:**
  - funcțiunea dominantă: zonă de servicii și comerț de interes general;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
  - zonă de servicii și comerț (bar/ cafenea, birouri, sală proiecții video/ retroproiector, sală expoziții, sală bowling, parcaje, bucătării, alte spații anexă, vestiare, piscină, ateliere servicii machiaj, coafură, sală jocuri etc.);
  - construcții pentru circulația auto, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajare acces;
  - zone pietonale;
  - amenajări tehnico-edilitare;
  - zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;
- **Utilizări admise cu condiții:**
  - servicii hoteliere și spații pentru sport și întreținere, agrement, loc de joacă pentru copii, cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (30% din total suprafață teren reglementat), servicii de intermediere și comerț, servicii transport, servicii închiriere și leasing, servicii conexe agricultură, industria alimentară și prelucrătoare (ambalare, etichetare, etc.), servicii de intermediere și comerț bunuri culturale, sportive și recreative, servicii suport pentru întreprinderi, alte activități de servicii.
- **Utilizări interzise:**
  - activități industriale, poluante, sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.
  - funcțiuni de depozitare deșeuri, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
- **Interdicții temporare:**
  - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

### **Zonificare funcțională:**

- **IS70** – Unități servicii de interes general
  - **Cc70** – Accese carosabile din drumul public
  - **PrCc 70** – Zonă protecție DN 7/ Str. Ștefan Tenetchi
  - **P70** – Platforme carosabile și parcaje
  - **Pp70** – Zone pietonale
  - **SP70** – Zone verzi amenajate

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

- P.O.T. maxim admis: 60,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,80.

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

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E, cu sau fără subsol, cu înălțimea maximă a obiectivului de 14,00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,60 m (106,60 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea

maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25722/21.09.2023.

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

Conform planșei anexă – „02A Reglementări urbanistice- Zonificare”.

• **Amplasare față de frontul stradal:**

- La Sud – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 14,00 m - 34,00m .

• **Amplasare față de limitele laterale:**

- La Vest – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 0,00 m. (se are în vedere posibila comunicare între clădiri).

- La Est – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate de 0,60 m.

• **Amplasare față de limita posterioară:**

- La Nord – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 15,40 m -15,60 m.

**Parcelarea:**

Conform planșei anexă – „02A Reglementări urbanistice- Zonificare” terenul nu se va parcela.

Este permisă parcelarea în scopul rezervării de teren pentru utilitate publică, compensată în condițiile legii, în cadrul zonei de protecție a DN 7/ Str. Ștefan Tenetchi, cu condiția asigurării în continuare a acceselor carosabile, direct la drumul public.

**Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii – minim 15% pentru servicii și comerț avându-se în vedere prevederile HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.*

**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. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, zonă de servicii și comerț, sunt propuse un număr de cca. 42 locuri de parcare în zona sudică spre Calea Aurel Vlaicu iar înspre Str. Ștefan Tenetchi la nord, vor fi amenajate la sol cca. 12 locuri parcare conform planșei „02A Reglementări urbanistice- Zonificare”.

Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, zonă de comerț și servicii, se vor realiza locuri de parcare avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

**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.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura din zona sudică din calea Aurel Vlaicu printr-un acces cu o ampriză de 7,00 iar un al doilea acces cu rol de aprovizionare se va realiza din zona de nord din strada Ștefan Tenetchi având o ampriză a accesului de 7,00m.

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

Circulația pietonală va fi asigurată prin realizarea de alei pietonale ce vor facilita accesul între obiectivele din incintă. Nu se impune amenajarea de piste de biciclete.

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.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

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

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 28.11.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1<sup>^</sup>3), 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. 1930 din 09.11.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,  
urb. Răzvan-Andrei Săvan

PMA-A5-14

## **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 servicii-sală multifuncțională și acces din Calea Aurel Vlaicu**

Inițiatorii documentației: SC MR FAB SRL

Amplasament - municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.306/A

Proiectant - SC ARHITECTONIC SRL, arh RUR D.Balogh, proiect nr. 157/2022

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 nr. 18614/06.03.2023 înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de **07.04.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **07.04.2023** 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 **17.04.2023** 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 PUZ și RLU aferent**

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 46734/31.05.2023, 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 26.06.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 26.06.2023 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 10.07.2023 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 imobilelor învecinate: CTPARK BETA SRL, SC LEONI WIRING SYSTEMS ARAD SRL, FAB INDUSTRY SRL, SC ROMASIA LOGISTIC SRL, SC PL NORIS 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 | Șef serviciu | arh. Ioana Bărbăței |           |            |
| Elaborat  | Consilier    | Angelica Giura      |           | 05.12.2023 |