

Nr.245/29.04.2022
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:
**ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI
DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ,
Jud Arad, Mun. Arad, prelungirea străzii Mierlei,
conform extras C.F. nr. 340551 – Arad,
Stot = 35.950 mp,
beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela**

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr..... din

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

Luând în considerare raportul nr..... din privind demararea procedurii de transparență decizională al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente,

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 Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 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 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 (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent: ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ, Jud Arad, Mun. Arad, prelungirea străzii Mierlei, conform extras C.F. nr. 340551 - Arad, Stot = 35.950,00 mp**, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.Beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela;

2.Elaborator: S.C. PLASIS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect 119/2017;

3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 35.950,00 mp, identificată prin extrasul de carte funciară C.F. nr. 340551 – Arad, teren arabil în intravilan, proprietar Teodorescu Mădălina-Mihaela.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală solicitată de investitor este: realizarea de zone rezidențiale de locuințe colective, individuale, cuplate, de agrement, de servicii și comerț;

În urma intervențiilor propuse amplasamentul va fi împărțit în patru subzone (cca 26 parcele):

Z1 – Subzonă rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime (parcelele 1-20):

Li – Locuire unifamilială cu regim de înălțime maxim Ds(S)+P+1E+M.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

-Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire individuală, cuplată.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

-Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

- unități comerț cu amanuntul;
- servicii - birouri specializate - diverse profesii;
(ex.: consultanță, birouri notariale, spații administrative etc.);
- servicii medicale - clinici;
- servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri/instruiri);

-Construcții de agrement:

- locuri de joacă, spații verzi amenajate;

-Dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniament în incinte;
- scese pietonale, carosabile, parcaje;
- platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

Utilizări permise cu condiții:

-Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=40%, CUT=1,2, regim de înălțime Ds(S)+P+1E+M).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- funcțiuni de depozitare deșeuri;
- funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr.11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul.

Z2 – Subzonă rezidențială colectivă și funcțiuni complementare (parcelele 21-24):

Lc – Locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+M/Er.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

-Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire colectivă.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Se permite autorizarea funcțiilor complementare compatibile cu zona rezidențială:
 - unități comerț cu amanuntul;
 - servicii - birouri specializate - diverse profesii;
(ex.: consultanță, birouri notariale, spații administrative etc.);
 - servicii medicale - clinici;
 - servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri/instruiri);
- Construcții de agrement:
 - locuri de joacă, spații verzi amenajate;
- Dotări ale incintelor propuse:
 - spații de protecție și aliniament în incinte;
 - scese pietonale, carosabile, parcaje;
 - platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
 - construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

Utilizări permise cu condiții:

-Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=40%, CUT=1,5, regim de înălțime P+2E+M/Er).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- funcțiuni de depozitare deșeuri;
- funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr.11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul.

Z3 – Subzonă agrement (parcela 25, 26);

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este de agrement, construcții și amenajări care se integrează în funcțiunea stabilită.

Zona de agrement va presupune amenajarea spațiilor verzi și sistematizarea terenului în zona inundabilă actuală, dar se acceptă și amenajări provizorii (terase, restaurante, spații destinate comerțului și serviciilor strict legate de funcțiunea de agrement, locuri de joacă, terenuri destinate practicării sportului, piscine circulații pietonale, locuri de stat dotate cu mobilier urban).

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Se permite autorizarea funcțiilor complementare compatibile cu zona rezidențială:
 - unități comerț cu amanuntul;
 - servicii strict subordonate ansamblului de agrement.
- Dotări ale incintelor propuse:
 - spații de protecție și aliniament în incinte;
 - scese pietonale, carosabile, parcaje;
 - platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
 - construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

Utilizări permise cu condiții:

-Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=30%, CUT=1,0, regim de înălțime P+M/Er).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- funcțiuni de depozitare deșeuri;
- funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr.11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul.

Z4 – Subzonă circulații

Se aproximează aria ocupată de carosabil, circulația pietonală, respectiv spațiul verde de aliniament.

Suprafața exactă a acestora se va putea calcula în cadrul etapei D.T.A.C, în momentul finalizării proiectului tehnic pentru drum.

Procentul aferent suprafeței carosabile = 70%;

Procentul aferent circulațiilor pietonale = 15%;

Procentul aferent spațiilor verzi de aliniament = 15%.

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizare de construire.

În cadrul incintei reglementate se prevede parcelarea în loturi cu suprafețe cuprinse între 345mp și 6800mp. Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.

În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate.

2. Procentul de ocupare a terenului:

- P.O.T. maxim propus = 40,00% - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;
- P.O.T. maxim propus = 40,00% - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;
- P.O.T. maxim propus = 30,00% - Subzona agrement Z3;
- P.O.T. maxim propus = 0,00% - Subzona circulații Z4.

3. Coeficientul de utilizare a terenului:

- C.U.T. maxim propus = 1,20 - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;
- C.U.T. maxim propus = 1,50 - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;
- C.U.T. maxim propus = 1,00 - Subzona agrement Z3;
- C.U.T. maxim propus = 0,00 - Subzona circulații Z4.

4. Regimul de înălțime maxim propus:

- Ds(S)+P+1E+M, Hmax = 12,00 m la cornișă, Hmax = 15,00 m la coamă - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;
- P+2E+M/Er, Hmax = 14,00 m la cornișă, Hmax = 18,00 m la coamă - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;
- P+M/Er, Hmax = 00,00 m la cornișă, Hmax = 00,00 m la coamă - Subzona agrement Z3;
- Nu este cazul.

Înălțimile sunt în conformitate cu avizul A.A.C.R. nr. 25960/1691/15.12.2020, care stabilește înălțimea maximă pentru această zonă la 20,00 m;

- 5. Zone verzi:**-minim 30% pentru subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;
-minim 25% pentru subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;
-minim 70% pentru subzona agrement Z3.
-minim 15% (spații verzi de aliniament) pentru subzona circulații Z4:

6. 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. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, 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 investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;

8. Pe cheltuiala investitorului 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 rezidențiale de locuințe colective, individuale, cuplate, de agrement, de 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.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul Teodorescu Mădălina-Mihaela și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr...../.....

REFERAT DE APROBARE
privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:
**ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI
DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ,**
Jud Arad, Mun. Arad, prelungirea străzii Mierlei,
conform extras C.F. nr. 340551 – Arad,
Stot = 35.950 mp,
beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela

1. Beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela;
2. Elaborator: S.C. PLASIS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect 119/2017;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 35.950,00 mp, identificată prin extrasul de carte funciară C.F. nr. 340551 – Arad, teren arabil în intravilan, proprietar Teodorescu Mădălina-Mihaela.

Documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 590 din 26 martie 2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

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

După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

P R I M A R
Călin Bibarț

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red/Verif. L.F./S.D.

Cod:PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.....din.....

RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:
**ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI ZONĂ DE AGREMENT PRIN AMENAJARE LAC ȘI
DECOLMATARE MLAȘTINĂ EXISTENTĂ,
Jud Arad, Mun. Arad, prelungirea străzii Mierlei,
conform extras C.F. nr. 340551 – Arad,
Stot = 35.950 mp,
beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela**

1. Beneficiar: Teodorescu Mădălina-Mihaela;

2. Elaborator: S.C. PLASIS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect 119/2017;

Încadrarea în localitate

Incinta studiată este situată în teritoriul administrativ al Municipiului Arad, în intravilanul Municipiului Arad, în partea de nord a Cartierului Grădiște, cu acces din prelungirea străzii Mierlei.

Situația juridică a terenului

Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 35.950,00 mp, identificată prin extrasul de carte funciară C.F. nr. 340551 – Arad, teren arabil în intravilan, proprietar Teodorescu Mădălina-Mihaela.

Situația existentă:

Terenul reglementat este situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de nord-est a acestuia, la limita zonei construite a cartierului Grădiște, UTR 26, conform PUG aprobat.

Vecinătățile terenului sunt:

- nord: drum de exploatare în prelungirea străzii Mierlei;
- sud: drum de exploatare în prelungirea străzii Cometei;
- vest: teren proprietate privată, conform CF-urilor nr. 340606, 340548, 340574 - Arad;
- est: canal de desecare și teren proprietate privată, conform CF nr. 340568 - Arad;

1. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Parcela cu extrasul C.F. nr. 340551 – Arad are categoria de folosință arabil în intravilan. Conform PUG Arad se găsește în UTR 26. Prevederile PUG Arad pentru UTR nr. 26 sunt:

- funcțiunea dominantă - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2;
- subzonă depozitare și industrie;
- funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei;
- interdicții permanente: unități industriale și de depozitare;
- P.O.T. maxim 40%;
- C.U.T. maxim 1,05;

În zonă a fost aprobată o documentație de urbanism:

-prin H.C.L.M. Arad nr. 276/2015 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU) Zonă rezidențială și funcțiuni complementare Arad, str. Mierlei nr.98, beneficiar SC SAPICO CHEMICAL INTERNATIONAL SRL.

S-au aprobat următoarele condiții de construire:

-funcțiunea principală: zonă rezidențială și funcțiuni complementare;

Subzona Z1 –locuințe colective (4.779 mp) –cca 35 apartamente,

a.POT max 30%;

b.CUT max 1,25;

c.Regim maxim de înălțime a clădirilor: S+P+2E+M cu Hmax la cornișă 11,00 m, Hmax la coamă 16,00 m;

d.Min două locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Subzona Z2 –locuințe individuale (735 mp) –3 loturi (min.200 mp un lot)

a.POT max 40%;

b.CUT max 1,05;

c.Regim maxim de înălțime a clădirilor: S+P+1 cu Hmax la cornișă 7,00 m, Hmax la coamă 10,00 m;

d. Zone verzi amenajate min 25% din suprafața totală a incintei reglementate.

Obiectul PUZ constă în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de amplasare a unei zone de locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, în corelație cu zonele limitrofe existente:

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală solicitată de investitor este: realizarea de zone rezidențiale de locuințe colective, individuale, cuplate, de agrement, de servicii și comerț;

În urma intervențiilor propuse amplasamentul va fi împărțit în patru subzone (cca 26 parcele):

Z1 – Subzonă rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime (parcelele 1-20):

Li – Locuire unifamilială cu regim de înălțime maxim Ds(S)+P+1E+M.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

-Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire individuală, cuplată.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

-Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

- unități comerț cu amanuntul;
- servicii - birouri specializate - diverse profesii;
(ex.: consultanță, birouri notariale, spații administrative etc.);
- servicii medicale - clinici;
- servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri/instruiri);

-Construcții de agrement:

- locuri de joacă, spații verzi amenajate;

-Dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniament în incinte;
- scese pietonale, carosabile, parcaje;
- platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

Utilizări permise cu condiții:

-Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=40%, CUT=1,2, regim de înălțime Ds(S)+P+1E+M).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- funcțiuni de depozitare deșeuri;
- funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr.11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul.

Z2 – Subzonă rezidențială colectivă și funcțiuni complementare (parcelele 21-24):

Lc – Locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+M/Er.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

-Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiune de locuire colectivă.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Se permite autorizarea funcțiilor complementare compatibile cu zona rezidențială:
 - unități comerț cu amanuntul;
 - servicii - birouri specializate - diverse profesii;
(ex.: consultanță, birouri notariale, spații administrative etc.);
 - servicii medicale - clinici;
 - servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri/instruiri);
- Construcții de agrement:
 - locuri de joacă, spații verzi amenajate;
- Dotări ale incintelor propuse:
 - spații de protecție și aliniament în incinte;
 - scese pietonale, carosabile, parcaje;
 - platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
 - construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

- Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=40%, CUT=1,5, regim de înălțime P+2E+M/Er).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- funcțiuni de depozitare deșeuri;
- funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr.11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul.

Z3 – Subzonă agrement (parcela 25, 26);

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

Funcțiunea dominantă a zonei este de agrement, construcții și amenajări care se integrează în funcțiunea stabilită.

Zona de agrement va presupune amenajarea spațiilor verzi și sistematizarea terenului în zona inundabilă actuală, dar se acceptă și amenajări provizorii (terase, restaurante, spații destinate comerțului și serviciilor strict legate de funcțiunea de agrement, locuri de joacă, terenuri destinate practicării sportului, piscine circulații pietonale, locuri de stat dotate cu mobilier urban).

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Se permite autorizarea funcțiilor complementare compatibile cu zona rezidențială:
 - unități comerț cu amanuntul;
 - servicii strict subordonate ansamblului de agrement.
- Dotări ale incintelor propuse:
 - spații de protecție și aliniament în incinte;
 - scese pietonale, carosabile, parcaje;
 - platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
 - construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

Utilizări permise cu condiții:

-Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

-Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propusi prin această documentație (POT=30%, CUT=1,0, regim de înălțime P+M/Er).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- funcțiuni de depozitare deșeuri;
- funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr.11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul.

Z4 – Subzonă circulații

Se aproximează aria ocupată de carosabil, circulația pietonală, respectiv spațiul verde de aliniament.

Suprafața exactă a acestora se va putea calcula în cadrul etapei D.T.A.C, în momentul finalizării proiectului tehnic pentru drum.

Procentul aferent suprafeței carosabile = 70%;

Procentul aferent circulațiilor pietonale = 15%;

Procentul aferent spațiilor verzi de aliniament = 15%.

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizare de construire.

În cadrul incintei reglementate se prevede parcelarea în loturi cu suprafețe cuprinse între 345mp și 6800mp. Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime.

În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate.

2. Procentul de ocupare a terenului:

- P.O.T. maxim propus = 40,00% - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;
- P.O.T. maxim propus = 40,00% - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;
- P.O.T. maxim propus = 30,00% - Subzona agreement Z3;
- P.O.T. maxim propus = 0,00% - Subzona circulații Z4.

3. Coeficientul de utilizare a terenului:

- C.U.T. maxim propus = 1,20 - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;
- C.U.T. maxim propus = 1,50 - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;
- C.U.T. maxim propus = 1,00 - Subzona agreement Z3;
- C.U.T. maxim propus = 0,00 - Subzona circulații Z4.

4. Regimul de înălțime maxim propus:

- Ds(S)+P+1E+M, Hmax = 12,00 m la cornișă, Hmax = 15,00 m la coamă - Subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;
- P+2E+M/Er, Hmax = 14,00 m la cornișă, Hmax = 18,00 m la coamă - Subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;
- P+M/Er, Hmax = 00,00 m la cornișă, Hmax = 00,00 m la coamă - Subzona agreement Z3;

-Nu este cazul.

Înălțimile sunt în conformitate cu avizul A.A.C.R. nr. 25960/1691/15.12.2020, care stabilește înălțimea maximă pentru această zonă la 20,00 m;

5. Zone verzi:-minim 30% pentru subzona rezidențială unifamilială cu regim redus de înălțime Z1;

-minim 25% pentru subzona rezidențială colectivă și funcțiuni complementare Z2;

-minim 70% pentru subzona agrement Z3.

-minim 15% (spații verzi de aliniament) pentru subzona circulații Z4:

6. 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. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, 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 investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;

8. Pe cheltuiala investitorului 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 rezidențiale de locuințe colective, individuale, cuplate, de agrement, de 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.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

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.

SUBZONA 1 – parcele rezidențiale unifamiliale:

Retragerile minime pentru zona Z1 sunt:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de minim 5,00m, cu admiterea construirii pe limita în proporție de maxim 1/2 din front (garaj, acces protejat) cu condiția integrării zonei construite la front în volumul principal;

- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 5,00m;

- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 2,00m, dar nu mai puțin decât H/2;

- se admite construirea în sistem cuplat, pe limita laterală de proprietate;

- Parcelele de colț pot avea retrageri inegale de 5m / 3m în funcție de caracterul frontului stradal;

- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim h/2 din înălțimea construcțiilor.

- regimul de înălțime propus este Ds(S)+P+1E+M, cu înălțimea maximă la cornișă de 12m și înălțimea maximă de 15m.

SUBZONA 2 – parcele rezidențiale colective:

Retragerile minime pentru zona Z2 sunt:

- Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de minim 6,00m;

- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 6,00m;

- Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 6,00m, dar nu mai puțin decât h/2;

- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim h/2 din înălțimea construcțiilor.

- regimul de înălțime propus este P+2E+M / Er, cu înălțimea maximă la cornișă de 14m și înălțimea maximă de 18m.

- **SUBZONA 3 – agrement**

- Retragerile minime pentru amenajările constructive cu regim maxim de înălțime P+M/Er
- sunt de minim 3m față de limitele de proprietate, implicit de H/2, în cazul în care clădirea depășește înălțimea de 6m;
- Amenajările neconstructive (locuri de joacă, montarea de mobilier urban, terenuri de sport) vor păstra o distanță de minim 1m față de perimetrul parcelei cu funcțiunea de agrement.

Se permit reparcelări, alipiri ale mai multor parcele, lotizări altele decât cele propuse în planșa Reglementări Urbanistice. În acest caz amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor, respectiv a regulilor de implantare și a retragerilor minime obligatorii față de vecinătăți (limite laterale, posterioare, aliniament). În cazul reparcelării, în cazul fiecărui lot obținut se vor respecta P.O.T.-ul și C.U.T.-ul stabilite la nivel de ansamblu pentru fiecare funcțiune în parte.

În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate.

- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă.

Circulația:

Accese carosabile și pietonale:

Accesibilitatea zonei se va asigura prin racordare atât la strada Mierlei, cât și la prelungirea străzii Conetei, urmărindu-se o circulație auto facilă și fluentă.

Deservirea rutieră se face punctual în două locații :

1. racordul cu strada Mierlei cu lățimea carosabilului de 7 m (3,5 m / sens), având secțiune totală de 12 m. Această stradă are o lungime de 1,5 km, deservind atât funcțiunile de servicii și comerț, depozitare și producție ușoară, cât și cele rezidențiale.

2. racordul cu strada Cometei (aceasta având lățimea carosabilului de 5 m, dublu sens, deservind parcelele rezidențiale și terenurile cu destinație agricolă învecinate).

Profilul transversal este de 12,00 m pentru străzile propuse și constă din următoarele:

- parte carosabila 2x3,50 m;
- zonă verde de aliniament 2 x 1,10 m;
- trotuar pietonal 2x1,40 m.

Raza prevăzută pentru curbele de racord este de 9 m,

Circulațiile de incintă spre zona de parcaj sunt configurate cu lățimea de 5 m și 6 m.

Structura rutieră pentru străzile propuse se vor executa dintr-o fundație de balast și piatră spartă cu o îmbrăcăminte din beton asfaltic sau beton de ciment, având panta transversală tip acoperiș cu pante cuprinse între 2,0% și 2,5%.

Apele meteorice vor fi colectate de rigole carosabile și guri de scurgere proiectate ce se vor racordate la rețeaua de scurgere a apelor pluviale proiectată în zonă.

Intersecțiile străzilor interioare se vor prevedea cu raze de racordare cuprinse între 12,00 și 13,00 m.

Parcarea autovehiculelor:

-pentru Z1 - Pentru această subzonă se vor asigura la sol minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă – pe fiecare lot propus.

-pentru Z2 - Pentru această subzonă se vor asigura la sol / subsol minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

-Realizarea parcărilor se va face fără afectarea domeniului public.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 590 din 26 martie 2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

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

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		28.04.2022

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 – ”Zonă de locuințe și zonă de agrement prin amenajare lac și decolmatare mlaștină existentă”

Inițiatorii documentației – Teodorescu Mădălina-Mihaela

Amplasament– municipiul Arad, intravilan, prelungirea str. Mierlei, generat de imobilul cu extrasul CF nr. 340551-Arad, în suprafață de 35.950 mp

Proiectant – S.C. PLASIS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici, proiect 119/2017;

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

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

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

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 35740/28.05.2020 și a completărilor ulterioare solicitate, depuse și înregistrate cu numărul 41457/22.06.2020, beneficiarul Teodorescu Mădălina-Mihaela solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2010;
- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 29.06.2020;
- [anunțul de intenție a fost afișat în data de 25.06.2020 pe panou rezistent la intemperii](#), cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, [amplasat pe parcela](#) care a generat PUZ-ul, menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor;
- beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită;
- publicul a fost invitat să consulte Studiul de Oportunitate la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în perioada 29.06.2020-13.07.2020 și să transmită 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 formulate obiecții.

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 9215/05.02.2021 beneficiarul Teodorescu Mădălina-Mihaela solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea asupra propunerilor preliminare 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 02.03.2021;
- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 02.03.2021 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 în perioada 02.03.2021-16.03.2021 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 9 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ și R.L.U. aferent 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: CF nr. 340568; CF nr. 340606; CF nr. 340513, CF nr. 340531, CF nr. 340514, CF nr. 340533, CF nr. 340573, CF nr. 340574, AGENȚIA DOMENIILOR STATULUI.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată prin telefon decătre d-na Dolanga, la data de 18.03.2021.

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 revizuirea 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	Semnătura	Data
Elaborat	Consilier	Arh. Nicoară Ioana		29.04.2022