

Proiect
Nr. 31/18.01.2023
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Ansamblu rezidențial - locuințe individuale- cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente”,
Municipiul Arad, str. Nicolae Iorga, nr. 45-47,
pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 344758 și 344759 - Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 3849/ A5 / 18.01.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 2197/A5/18.01.2023, 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,

Conform raportului de specialitate nr. 3846/ A5 /18.01.2023 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. 04/18.01.2023,

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

Potrivit prevederilor 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 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 a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
HOTĂRÂRE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Ansamblu rezidențial - locuințe individuale- cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente”, Județul Arad, Municipiul Arad, str. Nicolae Iorga , nr. 45-47, pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 344758 și 344759- Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiari: : SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL reprezentat prin MARTINE OBERLE

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ANDREEA-ELENA A. TUȚU, pr.nr. 242/2022.

1.3. Parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 344758 și 344759 - Arad și constituie proprietatea privată a societății SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL reprezentat prin MARTINE OBERLE și măsoară o suprafață totală de 10.383 mp.

Art.2. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr...../A5/.....

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:
„Ansamblu rezidențial - locuințe individuale- cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente”,
Mun. Arad, str. Nicolae Iorga , nr. 45-47,
pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 344758 și 344759 - Arad

Beneficiari: SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL reprezentat prin MARTINE OBERLE;

Elaborator: proiectant general S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ANDREEA-ELENA A. TUȚU, pr.nr. 242/2022

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 94367 din 07.12.2022 de SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL reprezentat prin MARTINE OBERLE;

- raportul de specialitate nr..... / A5 / 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. 2197A5/_____, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 279 din 09.02.2022, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

P Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin extrasul C.F. nr. 344758 și 344759 - Arad, și sunt încadrate în UTR nr. 50. Subzona LMu50b- subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, aferent Planului Urbanistic General aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 502/2018. Asupra terenurilor este instituită interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUZ și RLU aferent. Terenurile sunt încadrate în categoria de folosință arabil și constituie proprietatea privată a SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL măsurând o suprafață totală de 10.383 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 „Ansamblu rezidențial - locuințe individuale- cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente ”, pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 344758 și 344759 - Arad

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 344758 și 344759 - Arad, în vederea constituirii unei zone funcționale cu caracter rezidențial- locuire individuală în regim cuplat și/sau înșiruit împreună cu funcțiuni complementare compatibile cu funcțiunea dominantă.

Intervențiile urbanistice în zonă din punct de vedere al circulației se referă la amenajarea accesului carosabil prin racord direct la str. Nicolae Iorga (fosta str. Sigismund Borlea și fosta str.Laurențiu Luca), care asigură accesul direct la incinta reglementată și se va completa cu un drum de incită perpendicular pe aceasta..

Principalii indici urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim admis: 40,00% pe lot;
- C.U.T. maxim admis: 1,20 pe lot;

Regimul maxim de înălțime:

Regimul de înălțime maxim propus este de **S/D+P+1E**, cu înălțimea maximă la coamă de 12,00 m, respectiv cota maximă de 122,95 m (110,95 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă a construcției).

Spațiu verde

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – zonă rezidențială cu locuire individuală, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 35,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a 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. Se va amenaja o zona verde compactă cu plantații de aliniament spre strada privată împreună cu plantații pe zonele verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare și a planșei *02A REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE* se propune amenajarea a unei suprafețe compacte măsurând 823 mp de spații verzi în incinta, respectiv 7,93%, iar din suprafața totală a parcelelor în urma dezmembrării, se va asigura minim 35% din suprafața lotului.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu rezidențial - locuințe individuale- cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente ”, Jud. Arad, Mun. Arad, str. Nicolae Iorga , nr. 45-47, **pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 344758 și 344759** îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart

VICEPRIMAR
Lazăr Faur

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Ansamblu rezidențial - locuințe individuale- cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente”,
Mun. Arad, str. Nicolae Iorga , nr. 45-47,
pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 344758 și 344759 - Arad

- **beneficiari:** SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL reprezentat prin MARTINE OBERLE
- **elaborator:** proiectant general S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ANDREEA-ELENA A. TUȚU, pr.nr. 242/2022

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în județul Arad în partea S-V a municipiului Arad, adiacent autostrăzii A1, și accesibil din str. Nicolae Iorga (fosta str. Sigismund Borlea și fosta str.Laurențiu Luca), aflată la limita Estică a proprietății propuse spre reglementare.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin extrasul C.F. nr. 344758 și 344759 - Arad, și sunt încadrate în UTR nr. 50. Subzona LMu50b- subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, aferent Planului Urbanistic General aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 502/2018. Asupra terenurilor este instituită interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUZ și RLU aferent. Terenurile sunt încadrate în categoria de folosință arabil și constituie proprietatea privată a SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL măsurând o suprafață totală de 10.383 mp.

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 344758 și 344759 - Arad, în vederea constituirii unei zone funcționale cu caracter rezidențial- locuire individuală în regim cuplat și/sau înșiruit împreună cu funcțiuni complementare compatibile cu funcțiunea dominantă.

Intervențiile urbanistice în zonă din punct de vedere al circulației se referă la amenajarea accesului carosabil prin racord direct la str. Nicolae Iorga (fosta str. Sigismund Borlea și fosta str.Laurențiu Luca), care asigură accesul direct la incinta reglementată și se va completa cu un drum de incintă perpendicular pe aceasta.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord :** teren proprietate privată, arabil în intravilan, cu destinația zonă de locuințe, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG mun. Arad;
- la vest :** teren proprietate publică, autostrada A1- Timișoara-Nădlac;
- la est :** teren proprietate publică, drum- Str. Nicolae Iorga (fosta str. Sigismund Borlea și fosta str. Laurențiu Luca);

-la sud : teren proprietate privată, arabil în intravilan, cu destinația zonă de locuințe, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG mun. Arad;

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând edificarea unei zone rezidențiale cu locuire individuală în regim cuplat și/sau înșiruit prin propunerea de parcelare în maxim douăzeci și trei (23) parcele disticte în vederea construirii a unor locuințe individuale pe terenul aferent, rezultând un maxim de douăzeci și trei (23) edificabile. Accesul în incinta studiată se realizează din Str. Nicolae Iorga (fosta str. Sigismund Borlea și fosta str. Laurențiu Luca) printr-un drum de incită privat perpendicular pe aceasta, cu loc de întoarcere în partea vestică.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 24 din 17.05.2022, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 502/2018. 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: locuire individuală;

• Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:

- platforme carosabile/parcaje și drumuri;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi;
- anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte gradină, sere, piscine)

• Utilizări interzise:

- funcțiuni industriale;
- piață agroalimentară;
- unități de producție industrială, dotări industriale;
- crematorii;
- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU

• Interdicții temporare:

- nu este cazul.

Zonificare funcțională:

L - zona rezidențială - locuințe individuale, cuplate și/sau înșiruite cu regim redus de înălțime

Subunitati:

C - zona căi de comunicație terestră (Parcela 1)

SV - zona spații amenajate (Parcela 2)

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 40,00% pe lot;

- C.U.T. maxim admis: 1,20 pe lot;

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de **S/D+P+1E**, cu înălțimea maximă la coamă de 12,00 m, respectiv cota maximă de 122,95 m (110,95 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Amplasare față de frontul stradal:**

- ansamblul rezidențial se va retrage de la aliniamentul Str. Nicolae Iorga (fosta str. Sigismund Borlea și fosta str. Laurențiu Luca) cu 7,00m spre interiorul parcelei

- **Amplasare față de limitele laterale și posterioare:**

- **Maximul edificabil aferent zonei rezidențiale:**

- Retragere E- minim 7,00 m față de aliniament;
- Retragere V- minim 50,00 m față de limita de proprietate;
- Retragere S- minim 10,00 m față de limita de proprietate;
- Retragere N- minim 10,50 m față de limita de proprietate;

Retrageri ale construcțiilor pe parcelă față de limitele de proprietate:

- Retragere N - Clădirile se vor retrage între minim 1,00 m și maxim 6,00 m față de limita de proprietate

- Retragere E și V - pentru locuințele cuplate – se permite amplasarea construcției pe limita de proprietate comună dintre două locuințe, și la minim 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.

- pentru locuințele înșiruite – la 0,00 m față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și la min. 2,00 m față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o înșiruire de maxim 8 locuințe.

- Retragere S - Clădirile se vor retrage între minim 10,00 m față de limita de proprietate

Parcelarea:

Conform planșei *02A REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE*, prin prezenta documentație terenurile identificate prin extrasul CF 344758 și 344759 se va reparcela în vederea edificării a unei zone rezidențiale de locuințe individuale, cu regim de construire cuplat și/sau înșiruit pe terenul aferent, rezultând un maxim de douăzeci și trei (23) edificabile. Subzona va fi deservită de un drum de incintă format din carosabil cu o lățime de 5,5 împreună cu locuri de parcare adiacente pentru vizitatori dar și amenajări peisagere. Terenul destinat căii de circulație de incintă, va fi prevăzut cu o subzonă de întoarcere în extremitatea vestică a parcelei propuse spre reglementare.

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – zonă rezidențială cu locuire individuală, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 35,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a 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. Se va amenaja o zonă verde compactă cu plantații de aliniament spre strada privată împreună cu plantații pe zonele verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare și a planșei *02A REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE* se propune amenajarea a unei suprafețe compacte măsurând 823 mp de spații verzi

in incinta, respectiv 7,93%, iar din suprafața totală a parcelelor în urma dezmembrării, se va asigura minim 35% din suprafața lotului.

Parcaje:

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, va fi prevăzut minim câte un loc (1) de parcare în incinta fiecărei parcele destinată locuirii rezultând un total de douăzeci și trei (23) și se va asigura suplimentar câte un loc (1) de parcare pe dale înierbate, pentru fiecare parcelă de locuit, adiacent drumului de incinta propus rezultând douăzeci și trei (23) locuri de parcare.

Circulații și accese:

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

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura dinspre parcela reprezentată de Str. Nicolae Iorga (fosta str. Sigismund Borlea și fosta str. Laurențiu Luca) având o bandă carosabilă pe sens, rezultând două sensuri de circulație auto împreună cu amenajările aferente.

Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton. Drumul de incintă va avea un acces de 7,00 m completându-se cu un carosabil de 5,50 m și va avea o zonă de întoarcere în extremitatea vestică a parcelei propuse spre reglementare.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime în zona sudică a parcelei.

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

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

Utilități:

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Se va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă rezidențială, 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. 279 din 09.02.2022, 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	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	10292463/01.08.2022	09.02.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	12090/06.07.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213750329/20.06.2022	20.06.2023
4.	Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Arad	13332/05.09.2022	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4720689/05.07.2022	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4720690/05.07.2022	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139204/30.05.2022	-
8.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public – Primăria Municipiului Arad	47546/Z1/15.09.2022	-
9.	Proces verbal de recepție O.C.P.I. Arad	1892/18.07.2022	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	17402/28.10.2022	28.10.2023
11.	Orange Romania Communications S.A.	58/21.06.2022	-
12.	Compania Nationala de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.	340/772/15.11.2022	09.08.2024
21.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	263/20.06.2022	-
23.	Studiu Geotehnic	232/2022	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 13.12.2022, 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. Dinulescu Sandra

Consilier,
urb. Săvan Răzvan

Viză juridică
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de MARTINE OBERLE reprezentant al SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL, cu sediul în județul Arad, oraș Pecica, str. 602, nr. 32, înregistrată cu nr. 94367 din 07.12.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr..... din

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Ansamblu rezidențial - locuințe individuale- cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente”,
Mun. Arad, str. Nicolae Iorga , nr. 45-47,
pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 344758 și 344759 - Arad

Inițiatori: SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL reprezentat prin MARTINE OBERLE

Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ANDREEA-ELENA A. TUȚU, pr.nr. 242/2022

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord :** teren proprietate privată, arabil în intravilan, cu destinația zonă de locuințe, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG mun. Arad;
- la vest :** teren proprietate publică, autostrada A1- Timișoara-Nădlac;
- la est :** teren proprietate publică, drum- Str. Nicolae Iorga (fosta str. Sigismund Borlea și fosta str. Laurențiu Luca);
- la sud :** teren proprietate privată, arabil în intravilan, cu destinația zonă de locuințe, având instituită interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, conform PUG mun. Arad;

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

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR. nr. 50:
 - subzona: – LMu50b – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban;
 - regim de construire: conform PUZ;
 - funcțiuni dominante: zonă rezidențială;
 - H max = P+2+M;
 - POT max = conform PUZ;
 - CUT max = conform PUZ;
 - retragerea minimă față de aliniament = conform PUZ;
 - retrageri minime față de limitele laterale = conform PUZ;
 - retrageri minime față de limitele posterioare = conform PUZ;

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

- **Funcțiunea principală:**
 - funcțiunea dominantă: locuire individuală;

- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
 - amenajări tehnico-edilitare;
 - zone verzi;
 - anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte gradină, sere, piscine)
- **Utilizări interzise:**
 - funcțiuni industriale;
 - piață agroalimentară;
 - unități de producție industrială, dotări industriale;
 - crematorii;
 - cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU
- **Interdicții temporare:**
 - nu este cazul.

Zonificare funcțională:

L - zona rezidențială - locuințe individuale, cuplate și/sau înșiruite cu regim redus de înălțime

Subunitati:

C - zona căi de comunicație terestră (Parcela 1)

SV - zona spații amenajate (Parcela 2)

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 40,00% pe lot;
- C.U.T. maxim admis: 1,20 pe lot;

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de **S/D+P+1E**, cu înălțimea maximă la coamă de 12,00 m, respectiv cota maximă de 122,95 m (110,95 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Amplasare față de frontul stradal:**
 - ansamblul rezidențial se va retrage de la aliniamentul Str. Nicolae Iorga (fosta str. Sigismund Borlea și fosta str. Laurențiu Luca) cu 7,00m spre interiorul parcelei
- **Amplasare față de limitele laterale și posterioare:**
 - **Maximul edificabil aferent zonei rezidențiale:**

- Retragere E- minim 7,00 m față de aliniament;
- Retragere V- minim 50,00 m față de limita de proprietate;
- Retragere S- minim 10,00 m față de limita de proprietate;
- Retragere N- minim 10,50 m față de limita de proprietate;

Retrageri ale construcțiilor pe parcelă față de limitele de proprietate:

- Retragere N - Clădirile se vor retrage între minim 1,00 m și maxim 6,00 m față de limita de proprietate

- Retragerere E și V - pentru locuințele cuplate – se permite amplasarea construcției pe limita de proprietate comună dintre două locuințe, și la minim 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.
 - pentru locuințele înșiruite – la 0,00 m față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și la min. 2,00 m față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o înșiruire de maxim 8 locuințe.
- Retragerere S - Clădirile se vor retrage între minim 10,00 m față de limita de proprietate

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – zonă rezidențială cu locuire individuală, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 35,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a 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. Se va amenaja o zonă verde compactă cu plantații de aliniament spre strada privată împreună cu plantații pe zonele verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare și a planșei *02A REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE* se propune amenajarea a unei suprafețe compacte măsurând 823 mp de spații verzi în incinta, respectiv 7,93%, iar din suprafața totală a parcelelor în urma dezmembrării, se va asigura minim 35% din suprafața lotului.

Parcaje:

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, va fi prevăzut minim câte un loc (1) de parcare în incinta fiecărei parcele destinată locuirii rezultând un total de douăzeci și trei (23) și se va asigura suplimentar câte un loc (1) de parcare pe dale înierbate, pentru fiecare parcelă de locuit, adiacent drumului de incinta propus rezultând douăzeci și trei (23) locuri de parcare.

Circulații și accese:

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

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura dinspre parcela reprezentată de Str. Nicolae Iorga (fosta str. Sigismund Borlea și fosta str. Laurențiu Luca) având o bandă carosabilă pe sens, rezultând două sensuri de circulație auto împreună cu amenajările aferente.

Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton. Drumul de incintă va avea un acces de 7,00 m completându-se cu un carosabil de 5,50 m și va avea o zonă de întoarcere în extremitatea vestică a parcelei propuse spre reglementare.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime în zona sudică a parcelei.

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, înainte autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Utilități:

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Se va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă rezidențială, 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 13.12.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 279 din 09.02.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/SR/DS

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 - Ansamblu rezidențial -locuințe individuale, cuplate și/sai înșiruite, cu amenajările aferente

Inițiatorii documentației: SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL
Amplasament - municipiul Arad, str. Nicolae Iorga , nr. 45-47
Proiectant - SC TARA PLAN SRL, arh RUR Țuțu Andreea , proiect nr.242/2022
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. 33612/21.04.2022 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 în data de 29.04.2022;
- anunțul de intenție a fost afișat în data de 29.04.2022 pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data 08.05.2022 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 52423/2022, 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 10.08.2022;
- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 10.08.2022 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 24.08.2022 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate identificate cu extras CF 314554, CF 307342, CF 323902 Arad.

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 :

Prin emailul înregistrat cu nr.64783/22.08.2022 , proprietara imobilului identificat cu extras CF 307342 transmite observatia de a se respecta Legea Construcțiilor în vigoare în totalitate, distanța impusă de Lege față de linia de Hotar conform Art 615/Codul Civil.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației în data de 23.08.2022 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.66501/29.08.2022 inițiatorului și elaboratorului documentației transmit următorul raspuns:

”Continut art.615 Cod Civil:

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neingrădit, apartinand proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt intezise la o distanță mai mică de un metru.

3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului in care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar.

Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Prin reglementarile propuse prin lucrarea de urbanism PUZ „ANSAMBLU REZIDENȚAL - LOCUINȚE INDIVIDUALE - CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE CU AMENAJĂRILE AFERENTE ” sint respectate integral toate prevederile Codului Civil, inclusiv continutul art.615 privind retragerile constructiilor si amplasarea ferestrelor de vedere, a balcoanelor si logiilor. ”

Răspunsul a fost transmis contestatarei la data de 06.09.2022.

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. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		16.01.2023