

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:

„Construire ansamblu de locuințe”, Municipiul Arad, intravilan, strada Fagului, nr. 37-39,
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad
Proprietari: BONȚA-HONDEA Mircea-Gabriel, BONȚA-HONDEA Andreea-Irina,
PLOSCAR Delia-Lavinia, PLOSCAR Paul-Gabriel,
Dezvoltator: PLOSCAR Paul-Gabriel, Proiectant general: B.I.A. CHIȘBORA DORU

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 80393 / 23.09.2024 și nr. 88426 / 21.10.2024.

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 70421 / 23.09.2024, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare rapoartele de specialitate nr. 80392 / 23.09.2024 și nr. 88066/A5/18.10.2024 ale 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. 45 / 23.09.2024,

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

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „Construire ansamblu de locuințe”, Mun. Arad, intravilan, strada Fagului, nr. 37-39, parcelele identificate prin C.F.-

urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad, măsurând o suprafață totală de 3.556,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în teritoriu
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări - echipare edilitară
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Mobilare
- 2.7. Ilustrare volumetrică

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

2.1. Proprietari: BONȚA-HONDEA Mircea-Gabriel, BONȚA-HONDEA Andreea-Irina, PLOSCAR Delia-Lavinia, PLOSCAR Paul-Gabriel

2.2. Dezvoltator: PLOSCAR Paul-Gabriel;

2.3. Proiectant general: B.I.A. CHIȘBORA Doru, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CHIȘBORA Doru Gavril, pr. nr. 01/2023;

2.4. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad, și constituie proprietatea privată a proprietarilor BONȚA-HONDEA Mircea-Gabriel și BONȚA-HONDEA Andreea-Irina (C.F. nr. 362947 – Arad), respectiv proprietatea privată a proprietarilor PLOSCAR Delia-Lavinia și PLOSCAR Paul-Gabriel (C.F. nr. 362726 – Arad), măsurând o suprafață totală de 3.556,00 mp.

2.5. 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, 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.

2.6. 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. 2.6.1 Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

2.7. 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.

2.8. Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale cu locuințe individuale sau cuplate predau 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.

2.9. 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 Se însușește raportul informării și consultării publicului cu nr. 70421 / 23.09.2024, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii BONȚA-HONDEA Mircea-Gabriel, BONȚA-HONDEA Andreea-Irina, PLOSCAR Delia-Lavinia, PLOSCAR Paul-Gabriel și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Șef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Dact. CG/IB

Cod: PMA-S4-01

REFERAT DE APROBARE, editia 1, revizia 1

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Construire ansamblu de locuințe”,

Municipiul Arad, intravilan, strada Fagului, nr. 37-39,

pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad

Proprietari: BONȚA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL, BONȚA-HONDEA ANDREEA-IRINA,
PLOSCAR DELIA-LAVINIA, PLOSCAR PAUL-GABRIEL,

Dezvoltator: PLOSCAR PAUL-GABRIEL

Proiectant general: B.I.A. CHIȘBORA DORU

-Proprietari; BONȚA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL, BONȚA-HONDEA ANDREEA-IRINA,
PLOSCAR DELIA-LAVINIA, PLOSCAR PAUL-GABRIEL

- Dezvoltator: PLOSCAR PAUL-GABRIEL;

- Proiectant general: B.I.A. CHIȘBORA DORU, specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
CHIȘBORA Doru Gavril, pr. nr. 01/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 70073 din 13.08.2024, respectiv a
completărilor înregistrate cu nr. 79475 din 19.09.2024, de către PLOSCAR PAUL-GABRIEL;

- rapoartele de specialitate nr. 80392/A5/23.09.2024 și nr. 88066 /A5/ 18.10.2024 întocmite de
către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin
care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 70421 /A5/ 23.09.2024, conform Ord. MDRT
nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul
Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 45 / 23.09.2024 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite
condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 70 din 30.01.2023, se înaintează spre analiză
Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad,
respectiv nr. 362726 – Arad, și constituie proprietatea privată a proprietarilor BONȚA-HONDEA
MIRCEA-GABRIEL și BONȚA-HONDEA ANDREEA-IRINA (C.F. nr. 362947 – Arad),
respectiv proprietatea privată a proprietarilor PLOSCAR DELIA-LAVINIA și PLOSCAR PAUL-
GABRIEL (C.F. nr. 362726 – Arad), măsurând o suprafață totală de 3.556,00 mp.

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

- „Construire ansamblu de locuințe”, Mun. Arad, intravilan, strada Fagului, nr. 37-39, parcelele
identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) -
„Construire ansamblu de locuințe”, Mun. Arad, intravilan, strada Fagului, nr. 37-39, parcelele

identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale sau cuplate, măsurând o suprafață totală de 3.556,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,2.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E+M, cu înălțimea maximă de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,35 m (106,35 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 7145/23.05.2024.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „Construire ansamblu de locuințe”, Mun. Arad, intravilan, strada Fagului, nr. 37-39, parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

**p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur**

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

Cod: PMA-S4-01

RAPORT DE SPECIALITATE editia 1, revizia 1

privind aprobarea documentaţiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire ansamblu de locuinţe”,
Municipiul Arad, intravilan, strada Fagului, nr. 37-39,
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad
Proprietari: BONŢA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL, BONŢA-HONDEA ANDREEA-IRINA,
PLOSCAR DELIA-LAVINIA, PLOSCAR PAUL-GABRIEL,
Dezvoltator: PLOSCAR PAUL-GABRIEL
Proiectant general: B.I.A. CHIŞBORA DORU

- Proprietari: BONŢA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL, BONŢA-HONDEA ANDREEA-IRINA, PLOSCAR DELIA-LAVINIA, PLOSCAR PAUL-GABRIEL
- Dezvoltator: PLOSCAR PAUL-GABRIEL;
- Proiectant general: B.I.A. CHIŞBORA DORU, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CHIŞBORA Doru Gavril, pr. nr. 01/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, strada Fagului, nr. 37-39, şi este identificată prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad.

Situaţia juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncţionalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad, şi constituie proprietatea privată a proprietarilor BONŢA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL şi BONŢA-HONDEA ANDREEA-IRINA (C.F. nr. 362947 – Arad), respectiv proprietatea privată a proprietarilor PLOSCAR DELIA-LAVINIA şi PLOSCAR PAUL-GABRIEL (C.F. nr. 362726 – Arad), măsurând o suprafaţă totală de 3.556,00 mp.

Situaţia existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Construire ansamblu de locuinţe”, Mun. Arad, intravilan, strada Fagului, nr. 37-39, parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidenţiale cu locuinţe individuale sau cuplate, măsurând o suprafaţă totală de 3.556,00 mp.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F. nr. 355245 – Arad, nr. 355244 – Arad, nr. 355243 – Arad, nr. 355242 – Arad, nr. 355241 – Arad, nr. 355240 – Arad, respectiv nr. 355239 - Arad;
- **la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 349599 - Arad;
- **la est:** Terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F. nr. 362946 – Arad, nr. 362727 – Arad, respectiv strada Fagului, identificată prin C.F. nr. 356059 - Arad;
- **la sud:** Terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F. nr. 329648 – Arad, nr. 341511 – Arad, nr. 331382 – Arad, nr. 331350 – Arad, nr. 330994 – Arad, nr. 330993 – Arad respectiv nr. 314124 - 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 propunerea de reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale sau cuplate.

- **Funcțiune dominantă:**

- Locuire individuală - locuințe izolate sau cuplate și anexe gospodărești în limita edificabilului.

- **Funcțiuni admise / funcțiuni complementare:**

- Platforme carosabile / parcaje și drumuri, infrastructura tehnico-edilitara, zone verzi.

- **Funcțiuni interzise:**

- Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă;
- Comerț, alimentație publică.

Zonificare funcțională:

- **L1** – zona locuire individuală;
- **Cc** – zonă carosabil în incintă;
- **C** – zonă drum public;
- **P** – zonă parcări locuințe;
- **SP** – zone verzi loturi;
- **SPc** – zonă verde comună.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,2.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,35 m (106,35 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 7145/23.05.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita de proprietate din spre nord: minim 3,75 metri;
- Față de limita de proprietate din spre est: minim 54 metri;
- Față de limita de proprietate din spre sud: minim 7,5 metri.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotarararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

Suprafata minima de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35% pentru fiecare lot nou propus.

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.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5.

Vor fi prevăzute minim două locuri de parcare pentru fiecare lot.

Circulații și accese:

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

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

Accesul la parcele, pietonal sau auto, se realizează din strada Fagului, care este poziționată la est față de amplasament, printr-un drum de incintă.

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

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

Parcelarea:

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

Terenul se va parcela în 10 loturi, dintre care 9 loturi pentru locuințe, având un front de 12,00 metri fiecare și o adâncime variabilă și un lot de folosință comună destinat realizării accesului carosabil și pietonal la cele nouă loturi, a infrastructurii tehnico-edilitare și a spațiilor verzi de folosință comună.

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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale cu locuințe individuale sau cuplate, predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială cu locuințe individuale sau cuplate, 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 rezidențiale cu locuințe individuale sau cuplate, 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. 70 din 30.01.2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	19324929/28.03.2024	30.01.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	6491/25.03.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214543614/20.02.2024	20.02.2025
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	9228/28.05.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922449/25.03.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922563/25.03.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161079/28.02.2024	28.02.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2251/2024	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	7145/23.05.2024	23.05.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	56548/Z1/04.07.2024	-
11.	Orange România Communications S.A.	AFO447765/7316/6866/ 01.03.2024	01.03.2025
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	94/22.03.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.09.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 45 / 23.09.2024 favorabil.

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		18.10.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		18.10.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire ansamblu de locuințe”,
Municipiul Arad, intravilan, strada Fagului, nr. 37-39,
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad
Proprietari: BONȚA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL, BONȚA-HONDEA ANDREEA-IRINA,
PLOSCAR DELIA-LAVINIA, PLOSCAR PAUL-GABRIEL,
Dezvoltator: PLOSCAR PAUL-GABRIEL
Proiectant general: B.I.A. CHIȘBORA DORU

-Proprietari; BONȚA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL, BONȚA-HONDEA ANDREEA-IRINA,
PLOSCAR DELIA-LAVINIA, PLOSCAR PAUL-GABRIEL
- Dezvoltator: PLOSCAR PAUL-GABRIEL;
- Proiectant general: B.I.A. CHIȘBORA DORU, specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
CHIȘBORA Doru Gavril, pr. nr. 01/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 70073 din 13.08.2024, respectiv a
completărilor înregistrate cu nr. 79475 din 19.09.2024, de către PLOSCAR PAUL-GABRIEL;
- raportul de specialitate nr. 80392 /A5/ 23.09.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare
Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea
Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 70421 /A5/ 23.09.2024, conform Ord. MDRT
nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul
Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 45 / 23.09.2024 al Arhitectului-Şef;
Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite
condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 70 din 30.01.2023, se înaintează spre analiză
Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad,
respectiv nr. 362726 – Arad, și constituie proprietatea privată a proprietarilor BONȚA-HONDEA
MIRCEA-GABRIEL și BONȚA-HONDEA ANDREEA-IRINA (C.F. nr. 362947 – Arad),
respectiv proprietatea privată a proprietarilor PLOSCAR DELIA-LAVINIA și PLOSCAR PAUL-
GABRIEL (C.F. nr. 362726 – Arad), măsurând o suprafață totală de 3.556,00 mp.

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

- „Construire ansamblu de locuințe”, Mun. Arad, intravilan, strada Fagului, nr. 37-39, parcelele
identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) -
„Construire ansamblu de locuințe”, Mun. Arad, intravilan, strada Fagului, nr. 37-39, parcelele

identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale sau cuplate, măsurând o suprafață totală de 3.556,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,2.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E+M, cu înălțimea maximă de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,35 m (106,35 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 7145/23.05.2024.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „Construire ansamblu de locuințe”, Mun. Arad, intravilan, strada Fagului, nr. 37-39, parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

**p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur**

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire ansamblu de locuințe”,
Municipiul Arad, intravilan, strada Fagului, nr. 37-39,
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad
Proprietari: BONȚA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL, BONȚA-HONDEA ANDREEA-IRINA,
PLOSCAR DELIA-LAVINIA, PLOSCAR PAUL-GABRIEL,
Dezvoltator: PLOSCAR PAUL-GABRIEL
Proiectant general: B.I.A. CHIȘBORA DORU

- Proprietari: BONȚA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL, BONȚA-HONDEA ANDREEA-IRINA, PLOSCAR DELIA-LAVINIA, PLOSCAR PAUL-GABRIEL
- Dezvoltator: PLOSCAR PAUL-GABRIEL;
- Proiectant general: B.I.A. CHIȘBORA DORU, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CHIȘBORA Doru Gavril, pr. nr. 01/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, strada Fagului, nr. 37-39, și este identificată prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad, și constituie proprietatea privată a proprietarilor BONȚA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL și BONȚA-HONDEA ANDREEA-IRINA (C.F. nr. 362947 – Arad), respectiv proprietatea privată a proprietarilor PLOSCAR DELIA-LAVINIA și PLOSCAR PAUL-GABRIEL (C.F. nr. 362726 – Arad), măsurând o suprafață totală de 3.556,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Construire ansamblu de locuințe”, Mun. Arad, intravilan, strada Fagului, nr. 37-39, parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale sau cuplate, măsurând o suprafață totală de 3.556,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 355245 – Arad, nr. 355244 – Arad, nr. 355243 – Arad, nr. 355242 – Arad, nr. 355241 – Arad, nr. 355240 – Arad, respectiv nr. 355239 - Arad;
- **la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 349599 - Arad;
- **la est:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 362946 – Arad, nr. 362727 – Arad, respectiv strada Fagului, identificată prin C.F. nr. 356059 - Arad;
- **la sud:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 329648 – Arad, nr. 341511 – Arad, nr. 331382 – Arad, nr. 331350 – Arad, nr. 330994 – Arad, nr. 330993 – Arad respectiv nr. 314124 - 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 propunerea de reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale sau cuplate.

- **Funcțiune dominantă:**

- Locuire individuală - locuințe izolate sau cuplate și anexe gospodărești în limita edificabilului.

- **Funcțiuni admise / funcțiuni complementare:**

- Platforme carosabile / parcaje și drumuri, infrastructura tehnico-edilitara, zone verzi.

- **Funcțiuni interzise:**

- Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă;
- Comerț, alimentație publică.

Zonificare funcțională:

- **L1** – zona locuire individuală;
- **Cc** – zonă carosabil în incintă;
- **C** – zonă drum public;
- **P** – zonă parcări locuințe;
- **SP** – zone verzi loturi;
- **SPc** – zonă verde comună.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,2.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,35 m (106,35 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 7145/23.05.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita de proprietate din spre nord: minim 3,75 metri;
- Față de limita de proprietate din spre est: minim 54 metri;
- Față de limita de proprietate din spre sud: minim 7,5 metri.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

Suprafata minima de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35% pentru fiecare lot nou propus.

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.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5.

Vor fi prevăzute minim două locuri de parcare pentru fiecare lot.

Circulații și accese:

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

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

Accesul la parcele, pietonal sau auto, se realizează din strada Fagului, care este poziționată la est față de amplasament, printr-un drum de incintă.

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

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

Parcelarea:

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

Terenul se va parcela în 10 loturi, dintre care 9 loturi pentru locuințe, având un front de 12,00 metri fiecare și o adâncime variabilă și un lot de folosință comună destinat realizării accesului carosabil și pietonal la cele nouă loturi, a infrastructurii tehnico-edilitare și a spațiilor verzi de folosință comună.

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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale cu locuințe individuale sau cuplate, predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială cu locuințe individuale sau cuplate, 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 rezidențiale cu locuințe individuale sau cuplate, 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. 70 din 30.01.2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	19324929/28.03.2024	30.01.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	6491/25.03.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214543614/20.02.2024	20.02.2025
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	9228/28.05.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922449/25.03.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922563/25.03.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161079/28.02.2024	28.02.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2251/2024	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	7145/23.05.2024	23.05.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	56548/Z1/04.07.2024	-
11.	Orange România Communications S.A.	AFO447765/7316/6866/ 01.03.2024	01.03.2025
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	94/22.03.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.09.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 45 / 23.09.2024

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

Arhitect Șef

arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		.09.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		.09.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA

Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către BONȚA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL, BONȚA-HONDEA ANDREEA-IRINA, PLOSCAR DELIA-LAVINIA și PLOSCAR PAUL-GABRIEL, cu adresa în jud. Arad, Mun. Arad, Spl. G-ral Praporgescu, nr. 31, ap. 2, înregistrată cu nr. 70073 din 13.08.2024, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 79475 din 19.09.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 45 din 23.09.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire ansamblu de locuințe”,
Municipiul Arad, intravilan, strada Fagului, nr. 37-39,
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad
Proprietari: BONȚA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL, BONȚA-HONDEA ANDREEA-IRINA,
PLOSCAR DELIA-LAVINIA, PLOSCAR PAUL-GABRIEL,
Dezvoltator: PLOSCAR PAUL-GABRIEL
Proiectant general: B.I.A. CHIȘBORA DORU

Proprietari: BONȚA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL, BONȚA-HONDEA ANDREEA-IRINA,
PLOSCAR DELIA-LAVINIA, PLOSCAR PAUL-GABRIEL

Dezvoltator: PLOSCAR PAUL-GABRIEL;_

Proiectant: B.I.A. CHIȘBORA DORU

Specialist cu drept de semnătură RUR: B.I.A. CHIȘBORA DORU, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CHIȘBORA Doru Gavril, pr. nr. 01/2023

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 355245 – Arad, nr. 355244 – Arad, nr. 355243 – Arad, nr. 355242 – Arad, nr. 355241 – Arad, nr. 355240 – Arad, respectiv nr. 355239 - Arad;
- **la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 349599 - Arad;
- **la est:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 362946 – Arad, nr. 362727 – Arad, respectiv strada Fagului, identificată prin C.F. nr. 356059 - Arad;
- **la sud:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 329648 – Arad, nr. 341511 – Arad, nr. 331382 – Arad, nr. 331350 – Arad, nr. 330994 – Arad, nr. 330993 – Arad respectiv nr. 314124 - Arad.

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

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuire individuală - locuințe izolate sau cuplate și anexe gospodărești în limita edificabilului.
- **Funcțiuni admise / funcțiuni complementare:**
 - Platforme carosabile / parcaje și drumuri, infrastructura tehnico-edilitara, zone verzi.

- **Funcțiuni interzise:**

- Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă;
- Comerț, alimentație publică.

Zonificare funcțională:

- **L1** – zona locuire individuală;
- **Cc** – zonă carosabil în incintă;
- **C** – zonă drum public;
- **P** – zonă parcuri locuințe;
- **SP** – zone verzi loturi;
- **SPc** – zonă verde comună.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,2.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,35 m (106,35 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 7145/23.05.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita de proprietate din spre nord: minim 3,75 metri;
- Față de limita de proprietate din spre est: minim 54 metri;
- Față de limita de proprietate din spre sud: minim 7,5 metri.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35% pentru fiecare lot nou propus.

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.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5.

Vor fi prevăzute minim două locuri de parcare pentru fiecare lot.

Circulații și accese:

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

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

Accesul la parcele, pietonal sau auto, se realizează din strada Fagului, care este poziționată la est față de amplasament, printr-un drum de incintă.

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

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

Parcelarea:

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

Terenul se va parcela în 10 loturi, dintre care 9 loturi pentru locuințe, având un front de 12,00 metri fiecare și o adâncime variabilă și un lot de folosință comună destinat realizării accesului carosabil și pietonal la cele nouă loturi, a infrastructurii tehnico-edilitare și a spațiilor verzi de folosință comună.

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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale cu locuințe individuale sau cuplate, predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială cu locuințe individuale sau cuplate, 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 rezidențiale cu locuințe individuale sau cuplate, 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 03.09.2024 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[^]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. 70 din 30.01.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
Gabriel Căpriceană

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.70421 /A5/ 23.09.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - Construire ansamblu de locuinte P+1(P+1+M)

Proprietari/Dezvoltatori: Ploscar Paul Gabriel, Ploscar Delia Lavinia, Bonta Hondea Mircea Gabriel, Bonta Hondea Andreea Irina
Amplasament - municipiul Arad, Str.Fagulului nr.37-39
Proiectant general – SC LINIA SRL, arh RUR Doru Chișbora, proiect nr. 01/2023
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. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr. 24123/21.03.2023 și completările înregistrate cu nr.43199/19.05.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **26.05.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data **26.05.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **26.05.2023-05.06.2023** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr. 96039/24.11.2023, 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 și afișare la sediu în data de 11.01.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 11.01.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 11.01.2024-25.01.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism identificate cu CF 362727, CF 362947, CF 330993, CF 330994, CF 331350, CF 333138, CF 341511, CF 329648, CF 349599, CF 355245, CF 355244, CF 355243, CF 355242, CF 355241, CF 355240, CF 355239, str.Fagulului nr.34, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de proprietarul imobilului identificat cu CF 362727 Arad.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

Nu au fost înregistrate sesizări cu privire la reglementările propuse.

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

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		14.08.2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		14.08.2024

A.G/A.G, 2ex/dos.et.III