

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

"Modificare PUZ și RLU - Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii
aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 432/2020"

Amplasament – Calea Aurel Vlaicu Nr. 14, Municipiul Arad,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 363080 – Arad, C.F. nr. 363467 – Arad, C.F. nr. 363437 –
Arad, C.F. nr. 360373 – Arad, C.F. nr. 363436 – Arad, C.F. nr. 363468 – Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de
aprobare nr. 31245 / A5 / 11.04.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 30768 / A5 / 10.04.2023, în
conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 /
2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea
sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările
ulterioare,

Luând în considerare raportul nr. 31241 / A5 / 11.04.2023, privind demararea procedurii
de transparență decizională al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană
și Protejare Monumente,

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

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350
/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului
Urbanistic Zonal, indicativ 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
H O T Ă R Ă R E :

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.)
aferent "Modificare PUZ și RLU - Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii
aprobat prin HCLM Arad nr. 432/2020", amplasament – Calea Aurel Vlaicu Nr. 14, Municipiul
Arad, pentru imobilele cu extrasele de carte funciară C.F. nr. 363080 – Arad, C.F. nr. 363467 –
Arad, C.F. nr. 363437 – Arad, C.F. nr. 360373 – Arad, C.F. nr. 363436 – Arad, C.F. nr. 363468 –
Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea
condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiar: SC BLOC 09 ARED KFT SRL;

1.2. Elaborator: proiectant general SC MODULAR SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Alexandru NAGY-VIZITIU, pr. nr. 66 / 2022;

1.3. Suprafața totală aferentă incintei reglementate prin prezentul P.U.Z: este de 134.881 mp, teren curți construcții în intravilan, proprietatea privată a persoanei juridice SC BLOC 09 ARED KFT SRL, identificată prin extrasele de carte funciară C.F. nr. 363080 – Arad, C.F. nr. 363467 – Arad, C.F. nr. 363437 – Arad, C.F. nr. 360373 – Arad, C.F. nr. 363436 – Arad, C.F. nr. 363468 – Arad;

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 BLOC 09 ARED KFT SRL și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red. / verif. DS / DS

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 31245 / A5 / 11.04.2023

REFERAT DE APROBARE

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

"Modificare PUZ și RLU - Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii
aprobat prin HCLM Arad nr. 432/2020"

Amplasament – Calea Aurel Vlaicu Nr. 14, Municipiul Arad,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 363080 – Arad, C.F. nr. 363467 – Arad, C.F. nr. 363437 –
Arad, C.F. nr. 360373 – Arad, C.F. nr. 363436 – Arad, C.F. nr. 363468 – Arad

1.1. Beneficiar: SC BLOC 09 ARED KFT SRL;

1.2. Elaborator: proiectant general SC MODULAR SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
Alexandru NAGY-VIZITIU, pr. nr. 66 / 2022;

Parcelele identificate prin extrasele de carte funciară C.F. nr. 363080 – Arad, C.F. nr. 363467 – Arad, C.F. nr. 363437 – Arad, C.F. nr. 360373 – Arad, C.F. nr. 363436 – Arad, C.F. nr. 363468 – Arad; care fac obiectul prezentului P.U.Z, au categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietatea privată a persoanei juridice SC BLOC 09 ARED KFT SRL, în suprafață de 134.881 mp, sunt amplasate în intravilanul Municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu Nr. 14.

Având în vedere că documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 1610 din 08.09.2022, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010 – 2000.

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

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

p. PRIMAR
Călin Bibarț
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad. 31241 / A5 / 11.04.2023

RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
"Modificare PUZ și RLU - Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii
aprobat prin HCLM Arad nr. 432/2020"

Amplasament – Calea Aurel Vlaicu Nr. 14, Municipiul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 363080 – Arad, C.F. nr. 363467 – Arad, C.F. nr. 363437 –
Arad, C.F. nr. 360373 – Arad, C.F. nr. 363436 – Arad, C.F. nr. 363468 – Arad

- Beneficiar - SC BLOC 09 ARED KFT SRL
- Elaborator - proiectant general SC MODULAR SRL, specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. Alexandru NAGY-VIZITIU, proiect nr. 66/2022

Încadrarea în localitate

Amplasamentul mai sus menționat este poziționat în zona de vest a intravilanului
municipiului Arad, județul ARAD, fiind delimitat la sud de Calea Aurel Vlaicu, la est de teren
intravilan, reglementat, aflat în diferite etape de autorizare și execuție cu funcțiuni mixte – comerț
și servicii și Calea 6 Vânători, la vest de blocuri cu 4 etaje, post transformare Electrica și strada
Roșiori, iar la nord de zona industrială.

Situația juridică a terenului

Parcele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin extrasele C.F. nr. 363080
– Arad, C.F. nr. 363467 – Arad, C.F. nr. 363437 – Arad, C.F. nr. 360373 – Arad, C.F. nr. 363436 –
Arad, C.F. nr. 363468 – Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice SC BLOC 09
ARED KFT SRL.

Situația existentă

Parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 363080 – Arad, C.F. nr. 363467 – Arad, C.F.
nr. 363437 – Arad, C.F. nr. 360373 – Arad, C.F. nr. 363436 – Arad, C.F. nr. 363468 – Arad care
face obiectul prezentului P.U.Z. au categoria de folosință curți construcții în intravilan și suprafața
de 134.881 mp, sunt amplasate în intravilanul municipiului Arad, în UTR nr. 40 conform PUG Arad
aprobat și conform HCLM Arad nr. 432 din 16.10.2020.

În zona studiată prin P.U.Z., aferent UTR 40, conform R.L.U. la P.U.G. aprobat se constată
următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
 - LM40 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
- L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
 - LI40a,b - subzonă predominant rezidențială
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISi40 - subzonă construcții de învățământ
- I - zonă unități industriale
 - I40a - subzonă unități industriale nepoluante
 - I40b - subzonă unități industriale poluante

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la sud - subzonă mixtă și subzonă de locuințe colective reglementată prin H.C.L.M. Arad nr. 152 / 26.05.2016, cu acces din Calea Aurel Vlaicu,
- la est - terenul în proprietatea SC Europe Logistics SRL, SC Lazar & Sohne SRL, Calea 6 Vânători, Grădinița cu program săptămânal nr. 2,
- la vest - strada Roșiori, post transformare Electrica și incinta SC ICPV SA ARAD = AC Vagoane,
- la nord - zona industrială, str. Curtici

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 "Modificare PUZ și RLU -Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii aprobat prin HCLM Arad nr. 432/2020", Calea Aurel Vlaicu Nr. 14, municipiul Arad, județul Arad.

Se păstrează principiile de bază dezvoltate în documentația menționată mai sus. Se dorește în principal doar schimbarea proporțiilor Unităților Teritoriale de Referință.

În urma analizelor și studiilor de piață, datorită indicatorilor economici și evoluției zonei din care face parte terenul ce este subiectul acestei documentații, cât și datorită schimbărilor economice și sociale care au avut loc în ultima perioadă atât la nivel național, cât și la nivel global, s-a considerat că zona Li – Locuire individuală va avea o suprafață considerabil mai mare. Se dorește reconfigurarea circulațiilor și a zonelor ocupate de celelalte Unități Teritoriale de Referință.

Spațiul destinat zonelor verzi și parcului va fi mult mai generos și poziționat central, adiacent arterei principale de circulație.

Această remodelare presupune:

- reducerea densității ce a fost propusă prin documentația anterioară;
- reducerea semnificativă a zonei ocupate de clădiri destinate serviciilor și comerțului;
- dublarea loturilor pentru construcții de tip locuințe individuale;
- creșterea zonelor destinate spațiilor verzi;
- evitarea construirii foarte compact – evitarea unor construcții de pot forma fronturi mari.

Conceptul general al P.U.Z.-ului anterior de a crea o "INIMĂ VERDE" în centrul orașului, un cartier ce este organizat în jurul unui parc se păstrează și va fi și mai mult evidențiat în noua configurație a scheletului stradal, dar și datorită faptului că suprafața parcului se mărește considerabil.

Descrierea soluției propuse:

Se propune în principal schimbarea proporțiilor celor 3 subzone funcționale UTR Lc, UTR M, UTR Li.

1. **UTR Lc** (Locuințe colective înalte cu dotări și spații pentru servicii sau comerciale la parter)
Zona cuprinde și UTR ZV – spații verzi publice cu acces nelimitat, subordonat UTR Lc.

Funcțiuni propuse:

- **funcțiunea principală** - locuințe colective cu apartamente, garaje, parcuri, puncte gospodărești, utilități aferente locuințelor colective, amenajări exterioare, plantații.
- **funcțiuni complementare admise** - spații comerciale mici, cabinete medicale și alte dotări sau servicii în spații situate la primul nivel al imobilelor de locuit.
- **utilizări interzise** - se interzic activități generatoare de disconfort

Indicatori urbanistici propuși:

- POT max=40%
- CUT max=3,5

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de **S/D+P+10E+Eretras**, dar nu mai mare de 42,00 m.

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul la frontul stradal:

Clădirile se vor dispune în regim închis, cuplat sau izolat și se vor retrage de la frontul stradal cu minim 5,00 m. Distanța între clădiri pe părți opuse a circulațiilor cu caracter public definit prin PUZ, va fi minim înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată de la CTS până la cornișa de la ultimul etaj complet, permițând realizarea de etaje retrase la clădiri.

- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale și posterioare cu minim 5,00 m.

Spații verzi:

Se vor respecta cerințele HCLM Arad 572 din 26.10.2022 Regulamentul pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se vor asigura minim 25% spații verzi libere și/sau plantate.

Circulații și accese:

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, sau prin servitute.

Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcție, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (tregeri pietonale), cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

Parcări:

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, pe parcelă sau în parcaje situate la maxim 500,00 m distanță de accesul pietonal în imobil.

Se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare apartament. Pentru spații cu altă destinație decât cea rezidențială se va asigura minim un loc de parcare pentru 50 mp de arie utilă.

Parcelări:

Se permite unificarea și/sau dezmembrarea ulterioară a parcelelor cu condiția ca parcelarea rezultată să permită dezvoltarea de imobile pentru locuințe colective.

Sunt considerate loturi construibile și loturile care au adâncimea parcelei mai mică decât lățimea, această dispunere a parcelelor este propusă pentru a valorifica ambientul propus.

2. UTR M (Zonă cu funcțiuni mixte)

Funcțiuni propuse:

- **funcțiunea principală** – instituții, servicii și echipamente publice; sedii ale unor companii, organizații și firme. Comerț cu amănuntul, activități manufacturiere nepoluante, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc; sport și recreere în spații acoperite. Parcaje subterane, la sol și multietajate. Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri. Locuințe colective, locuințe cu partiu special, care pot include spații pentru profesioni libérale.

- **funcțiuni complementare admise** – funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate – amplasate la parterul clădirilor.

- **utilizări interzise** - se interzic orice construcții, funcțiuni în afara celor principale și complementare.

Indicatori urbanistici propuși:

- POT max=70%
- CUT max=3,5

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de **S/D+P+8E+Eretras**, dar nu mai mare de 36,00 m.

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul la frontul stradal:

Clădirile vor putea fi dispuse pe aliniament sau retrase de la aliniament cu minim 2,00 – 10,00 m conform Planșei de Reglementări Urbanistice.

- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale și posterioare conform Planșei de Reglementări Urbanistice. Pe limita estică a terenului studiat prin prezenta documentație, retragerea minimă va fi de 6,00 m sau jumătate din înălțimea clădirii propuse.

Spații verzi:

Se vor respecta cerințele HCLM Arad 572 din 26.10.2022 Regulamentul pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se vor asigura minim 10% spații verzi libere și/sau plantate din totalul parcelei.

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Se permite amenajarea grădinilor îngrădite la sol/sau pe dala urbană propusă peste parcări aparținând apartamentelor de la primul nivel amenajat de locuințe.

Vor fi considerate spații verzi, terasele înverzite, a căror strat de sol vegetal permite dezvoltarea plantelor cu dimensiuni mai mari de 1,00 m în înălțime, și a căror coronament depășește 50 cm.

Circulații și accese:

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, sau prin servitute.

Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcție, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (treceți pietonale), cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

Parcări:

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Parcelări:

Se permite unificarea și/sau dezmembrarea ulterioară a parcelelor cu respectarea raportului adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

3. UTR Li (Locuințe individuale și colective mici)

Funcțiuni propuse:

- **funcțiunea principală** – locuințe individuale mici și medii cu maxim 2 apartamente în regim de construire, înșiruit, cuplat sau izolat; echipamente specifice zonei rezidențiale; garaje, filigorii, împrejurări, plantații; amenajări exterioare.

- **funcțiuni complementare admise** – se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC (aria desfășurată totală construită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme/zi, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- **utilizări interzise** - se interzic orice construcții/funcțiuni în afara celor principale și complementare.

Indicatori urbanistici propuși:

- POT max=40%
- CUT max=1,2

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de **S/D+P+1E/M(Eretras)**, dar nu mai mare de 10,00 m la coamă.

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul la frontul stradal:

Construcțiile vor fi retrase față de aliniament cu minim 5,00 m. Se admite construirea pe aliniament a garajelor cu condiția să nu depășească înălțimea maximă de 3,00 m și 6,00 m din lățimea frontului, să nu obtureze sau afecteze fațadele clădirii, ci va trebui să se înregistreze în același stil arhitectural, să nu se lase calcane vizibile. Garajele vor putea avea perete comun cu construcția principală.

- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

Clădirile construite în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin de 2,00 m conform Codului Civil;

Clădirile construite în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil;

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi nu mai puțin de 6,00 m.

Se permite prin excepție lipirea pe limita posterioară a unor construcții de tip anexe, construcții secundare, cu condiția ca înălțimea maximă a acestora să nu depășească 3,50 m.

Clădirile situate pe parcele de colț vor întoarce fațade spre ambele străzi.

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare și Ordinul Ministrului Sănătății 119/2014.

Spații verzi:

Se vor respecta cerințele HCLM Arad 572 din 26.10.2022 Regulamentul pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Este obligatorie plantarea minim a unui arbore de dimensiuni medii (cu dimensiunea coronamentului cuprins între 3 și 5 m) pentru fiecare 100 mp de teren liber.

Se va asigura un procent de 35% din suprafața parcelei, ca fiind spații verzi libere și/sau plantate.

Circulații și accese:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m lățime dintr-o circulație publică sau privată direct sau prin servitute.

Parcări:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Parcelări:

Se permite unificare și/sau dezmembrarea ulterioară a parcelelor cu respectarea raportului adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

4. UTR ZV (Zona spațiilor verzi)

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat și se subordonează UTR-ului LC

Se vor respecta cerințele HCLM Arad 572 din 26.10.2022 Regulamentul pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Funcțiuni propuse:

- **funcțiunea principală** – spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă; construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

- **funcțiuni complementare admise** – rețele edilitare – cu condiția să fie îngropate.

- **utilizări interzise** - se interzic orice construcții/funcțiuni în afara celor principale și complementare.

Indicatori urbanistici propuși:

- POT max=20%
- CUT max=0,50

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de **S+P**, dar nu mai mare de 3,50 m.

*Procentul de ocupare a terenului pentru UTR ZV este cumulativ cu cel dela UTR LC, însumarea celor două va rezulta maxim 40%.

*Coeficientul de utilizare al terenului pentru UTR ZV este cumulativ cu cel UTR LC, însumarea celor două va rezulta mmaxim 3,5.

Circulații și accese:

Conform proiectelor de specialitate avizate conform legii.

Parcări:

Conform proiectelor de specialitate avizate conform legii. Se recomandă interzicerea staționării autovehiculelor.

Utilități:

Se face racordarea la rețelele de utilități 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1610 din 08.09.2022, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională. După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

ARHITECT ȘEF
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Șef Serviciu
Arh. Sandra Dinulescu

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT 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:
Modificare PUZ și RLU -Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii aprobat prin HCLM Arad nr. 432/2020

- Amplasament - municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.14
- Beneficiar - SC BLOC 09 ARED KFT SRL
- Proiectant - SC MODULAR SRL, arh RUR Nagy Vizitiu Alexandru, proiect nr. 66/2022
- 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 a 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 înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 74988/29.09.2022, beneficiarul 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 01.11.2022;
- anunțul de intenție a fost afișat în data de 01.11.2022 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 de 11.11.2022 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 P.U.Z. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 96091/13.12.2022, și completările depuse cu nr. 8028/02.02.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului pentru etapa 2, privind elaborarea propunerilor documentației de urbanism;
- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro, și afișare la sediu în data de 03.02.2023;
- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 03.02.2023, au fost depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 17.02.2023 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. și R.L.U. 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 P.U.Z., proprietarii parcelelor învecinate: str. Roșiori nr. 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, str. Izoi nr. 6, Asociația de proprietari Bloc CPL, SC ASTRA RAIL INDUSTRIES SA, SC ELECTRICA SA, SC LAZAR & SHONE SRL, SC ZAGROS SRL, SC IAMBA SA, SC EUROPE LOGISTICS SRL, SC PGS SOFA & CO SRL, Asociația de proprietari bloc V1 sc. A, B, Asociația de proprietari bloc V2 sc. A, Asociația de proprietari bloc V3-1, Asociația de proprietari bloc V3 sc. D, Asociația de proprietari bloc V6 sc. A, Grădinița cu program săptămânal nr. 2, DIRECTIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană.

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

Prin adresele înregistrate cu nr. 13255/20.02.2023 și nr. 13720/221.02.2023 SC PGS SOFA & CO SRL ne transmit următoarele obiecții și observații:

”1. ținând cont de faptul ca se schimba destinatia terenului invecinat terenului si cladirilor detinute de subscrisa, solicitam :

- Obligarea dezvoltatorului imobiliar a amplasa pe toata limita de proprietate cu subscrisa de panouri antifonice
- Obligarea dezvoltatorului imobiliar la crearea unei zone de vegetație înaltă pe toată zona limitrofă învecinată cu imobilele deținute de subscrisa
- Obligarea dezvoltatorului imobiliar la montarea unor panouri antivibrație intrucat imobilele detinute de subscrisa se afla in zona industrială, si este de notorietate ca in aceste imobile se desfasoara activitati industriale producatoare de zgomote puternice, vibratii, care ar putea ulterior incomoda viitorii proprietari ai imobilelor care au destinatie de ansambluri rezidentiale.

2. Solicitam acest lucru pentru delimitarea clara a functiunilor prezente pe imobilele invecinate pentru o coexistenta viitoare, fara probleme, intre imobilele detinute de subscrisa si imobilele detinute de viitorii vecini (care vor detine imobile cu destinatie de locuinte), raportat la specificul zonei imobilelor detinute de subscrisa, respectiv zona industrială.

3. In lipsa panourilor antifonice, antivibratie si a vegetatiei inalte , subscrisa va fi direct afectata de modificarile propuse privind PUZ si RLU - Ansamblu de Cladiri Rezidentiale, Comerciale si Prestari de Servicii aprobat prin HCLM Arad nr. 433/2020, amplasament Calea Aurel Vlaicu nr.14, localitatea Arad, judetul Arad, generat de imobilul identificat cu CF 362979, CF 360374, CF 360373 Arad, suprafata reglementata 134.881 mp, beneficiar S.C. BLOC 09 ARED KFT SRL și vor fi încălcate o serie de drepturi de natură să afecteze funcționarea subscrisei în imobilele detinute in Arad, pe str. 6 Vanatori, nr. 35/A, conform autorizatiei de functionare emisa de autoritati pe seama subscrisei , conform obiectului de activitate autarizat.

In consideratea aspectelor anterior mentionate, va solicitam sa binevoiti a obliga dezvoltatorul, S.C" BLOC 09 ARED KFT SRL, beneficiar al PUZ si RLU , - Ansamblu de Cladiri

Rezidentiale, Comerciale si Prestari de Servicii aprobat prin HCLM Arad nr. 432/2020, amplasament Calea Aurel Vlaicu , nr. 14, localitatea Arad, judetul Arad , la amplasarea pe TOATA LIMITA DE, PROPRIETATE CU SUBSCRISA a panourilor antifonice, antivibratie si a vegetatiei inalte, pentru evitarea pe viitor a unor inconveniente de coabitare intre viitorii proprietari si subscrisa.

Prin adresa înregistrată cu nr. 17105/01.03.2023 initiatorul și elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”1. Prin obiectiunile formulate, petenta sustine ca prin PUZ-ul modificator propus *ar urma sa se schimbe destinatia terenului nostru* invecinat cu terenul si cladirile proprietatea societatii PGS SOFA&CO S.R.L., iar tinand cont de aceasta imprejurare petenta solicita obligarea dezvoltatorului imobiliar la a amplasa pe limita de proprietate panouri antifonice, o zona de vegetatie inalta si panouri antivibratie pentru atenuarea zgomotelor produse de activitatea petentei.

2. Lasand la o parte faptul ca, in mod logic, obligatia de a lua masurile necesare pentru atenuarea consecintelor prejudiciabile ale propriei sale activitati ar trebui sa ii incumbe petentei, si nu vecinilor, rugam sa constatati ca toate aceste solicitari ale petentei se fundamenteaza pe o *premisă eronata*, si anume aceea ca in prezent terenul proprietatea noastra din proximitatea limitei de proprietate ar avea o destinatie industrială, iar prin modificarea de PUZ si RLU propusa terenul nostru ar urma sa isi schimbe acum destinatia in zona rezidentială.

Aceasta premisa este una eronata intrucat terenul nostru de la limita de proprietate cu petenta PGS SOFA&CO S.R.L. *are deja o destinatie rezidentială*, prin PUZ-ul actual aprobat prin HCL 432/ 2020, aflat in vigoare, respectiva zona situata in nordul proprietatii noastre fiind deja reglementata ca zona rezidentială destinata locuintelor individuale (zona de loturi pentru case).

Prin urmare, la acest moment, formularea unor solicitari bazate pe schimbarea destinatiei terenului nostru in zona rezidentială este tardiva si neavenita, intrucat terenul nostru din proximitatea limitei de proprietate cu petenta are deja o destinatie rezidentială conform PUZ-ului actual aprobat prin HCL 432/ 2020, fata de care petenta PGS SOFA&CO S.R.L. nu a formulat nicio obiectie.

3. Rugam de asemenea sa observati ca in actuala procedura de elaborare a PUZ-ului modificator, obiectiunile sau observatiile petentei *nu pot viza decat modificarile aduse PUZ-ului actual* prin noua documentatie de urbanism propusa, in masura in care respectivele modificari ar putea afecta in vreun fel drepturile sau interesele legitime ale vecinilor.

Or, *obiectiunile formulate de petenta PGS SOFA&CO S.R.L. nu vizeaza absolut deloc obiectul de reglementare al PUZ-ului modificator*, respectiv modificarile pe care acest nou PUZ ar urma sa le aduca PUZ-ului actual aprobat prin HCL 432/ 2020, modificari pe care petenta nici macar nu le aduce in discutie.

Pe de alta parte, din simpla analiza comparativa a plansei de reglementari din PUZ-ul actual cu planșa de reglementari aferenta PUZ-ului modificator propus rezulta cu evidenta ca *modificarile aduse prin noul PUZ sunt nesemnificative si nu sunt de natura a afecta in niciun fel drepturile sau interesele legitime ale petentei.*

Astfel, in concret, in zona de nord a proprietatii noastre care se invecineaza cu terenul si cladirile proprietatea petentei, terenul nostru este si va ramane in continuare un teren cu destinatie rezidentială destinat parcelelor de case, care isi modifica doar usor configuratia. Dar in mod evident, simpla modificare a configuratiei parcelelor de case de pe terenul nostru nu este de natura a o prejudicia in vreun fel pe petenta.

Dealtfel, PUZ-ul modificator in ansamblul sau nu o poate afecta in niciun fel pe petenta, intrucat obiectul acestui nou PUZ consta, in esenta, in extinderea zonei rezidentiale de case in partea de sud a proprietatii noastre (care nu se invecineaza cu proprietatea petentei) si reducerea corelativă a zonei destinate locuintelor colective din respectiva zona, ceea ce per total echivaleaza cu o reducere a densitatii locuirii in incinta zonei noastre rezidentiale, comparativ cu densitatea prevazuta de PUZ-ul in vigoare. Iar aceste modificari vizeaza preponderent zona de sud, care nu se invecineaza deloc cu proprietatea petentei.

Pentru toate aceste considerente, rugam sa constatati ca obiectiile formulate sunt *tardive* si *nu se refera la obiectul documentatiei de urbanism in curs de elaborare*, motiv pentru care rugam sa le inlaturati ca fiind neintemeiate.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 08.03.2023.

Prin adresa nr. ad. 13225/15.03.2023 a fost transmis inițiatorilor și elaboratorilor documentației adresa de încheierea etapei 2, etapa de elaborarea propunerilor și a procedurii de informare și consultare a documentației conform Ord.2701/2010, cu solicitarea : ”În vederea emiterii avizului Arhitectului-Şef, vă rugăm să luați în considerare evitarea incompatibilităților funcționale cu zonele învecinate care au ca obiect altă reglementare urbanistică, prin amplasarea masivelor plantate cu rol de protecție, a panourilor antifonice, antivibrație. Rolul acestor intervenții urbanistice au ca scop o dezvoltare urbană durabilă și armonioasă a orașului. Zonele de protecție se vor asigura, conform prevederilor legale in vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare.”

Prin adresa nr. ad. 13225/15.03.2023 a fost adusă la cunoștință PGS SOFA&CO S.R.L. solicitarea transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației din adresa de mai sus.

Nu au mai fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95 / 28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare / neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Şef Serviciu	arh. Sandra Dinulescu		10.04.2023