

Proiect
Nr. 457/07.09.2023
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire locuințe colective”,
Mun. Arad, str. Barbu Lăutaru, nr. 38,40,42, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 355191 – Arad,
C.F. nr. 354956 – Arad, C.F. nr. 355339 – Arad, beneficiar: S.C. Ellada Buildings S.R.L.,
proiectant general S.C. Stacons S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 71552 /04.09.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 70543/A5/04.09.2023, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 71549/A5/04.09.2023, al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 30 din 04.09.2023,

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

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

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

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

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență 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: „Construire locuințe colective”, Mun. Arad, str. Barbu Lăutaru, nr. 38,40,42, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 355191 - Arad, C.F. nr. 354956 - Arad, C.F. nr. 355339 - Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul Arhitectului- Șef și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiar: S.C. Ellada Buildings S.R.L.

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. Stacons S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.

Crainic Dorin, pr. nr. 01/2022

1.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 355191 - Arad, C.F. nr. 354956 - Arad, C.F. nr. 355339 – Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice S.C. Ellada Buildings S.R.L., măsoară o suprafață totală de 3.286,00 mp.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiunea dominantă:

- locuințe colective.

2.2. Funcțiuni complementare:

- comerț;
- servicii;
- alimentație publică;
- birouri;
- platforme carosabile / parcaje și drumuri;
- amenajări tehnico-edilitare;
- platformă gospodărească;
- zone verzi.

2.3. Indicatori urbanistici propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,50.

2.4. Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E+Er, cu înălțimea maximă de 13,00 m (122,22 MNM). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 4499/12.04.2023.

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 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

2.6 Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltatori sau cumpărători, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

2.7 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, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Șef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, un exemplar al documentației de urbanism se înaintează Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportulul INSPIRE, și un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

Art. 5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Dact. BI/DS

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 71552/04.09.2023

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire locuințe colective”,
Mun. Arad, str. Barbu Lăutaru, nr. 38,40,42,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 355191 – Arad, C.F. nr. 354956 – Arad, C.F. nr. 355339 -
Arad

Beneficiar: S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L.;

Elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
CRAINIC Dorin, pr. nr. 01/2022

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 63544 din 03.08.2023, de către S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L.;

- raportul de specialitate nr. 71549 / A5 / 04.09.2023 întocmit 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. 70543 / A5 / 04.09.2023, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 30 / 04.09.2023 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 309/15.02.2022, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 355191 - Arad, C.F. nr. 354956 - Arad, C.F. nr. 355339 – Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L., măsoară o suprafață totală de 3.286,00 mp.

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

- „Construire locuințe colective”, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 355191 - Arad, C.F. nr. 354956 - Arad, C.F. nr. 355339 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal „Construire locuințe colective”, Mun. Arad, str. Barbu Lăutaru, nr. 38, 40, 42, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 355191 - Arad, C.F. nr. 354956 - Arad, C.F. nr. 355339 – Arad, se propune construirea unei zone rezidențiale și măsoară o suprafață totală de 3.286,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,50.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E+Er**, cu înălțimea maximă de 13,00 m (122,22 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 4499/12.04.2023.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire locuințe colective**”, Mun. Arad, str. Barbu Lăutaru, nr. 38, 40, 42, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 355191 - Arad, C.F. nr. 354956 - Arad, C.F. nr. 355339 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibarț
VICEPRIMAR
Lazar Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

ARHITECT-ŞEF

DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE

Nr. 71549/A5/04.09.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„Construire locuințe colective”,

Mun. Arad, str. Barbu Lăutaru, nr. 38, 40, 42,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 355191 – Arad, C.F. nr. 354956 – Arad, C.F. nr. 355339 -
Arad

- beneficiar: S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L.;

- elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin, pr. nr. 01/2022;

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în vestul Municipiului Arad, strada Barbu Lăutaru, nr. 38, 40, 42.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 355191 - Arad, C.F. nr. 354956 - Arad, C.F. nr. 355339 – Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L., măsoară o suprafață totală de 3.286,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal „Construire locuințe colective”, Mun. Arad, str. Barbu Lăutaru, nr. 38, 40, 42, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 355191 - Arad, C.F. nr. 354956 - Arad, C.F. nr. 355339 - Arad, se propune construirea unei zone rezidențiale și măsoară o suprafață totală de 3.286,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord :** terenuri proprietăți private, identificate prin nr. top. 2026/b (str. Pionierilor, nr. 35), nr. top. 8359/2027 (str. Pionierilor, nr. 37), nr. top. 8358/2027 (str. Pionierilor, nr. 39), nr. cad. 328658 (str. Pionierilor, nr. 41);
- **la vest :** terenuri proprietăți private, identificate prin nr. cad. 354502 (str. Clujului, nr. 197), nr. top. 1975 (str. Barbu Lăutaru, nr. 44);
- **la est :** teren proprietate privată identificat prin nr. cad. 330770 (str. Barbu Lăutaru, nr. 36);
- **la sud :** strada Barbu Lăutaru.

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 construire a unei zone rezidențiale.

- **Funcțiunea dominantă:**

- locuințe colective.

- **Funcțiuni complementare:**

- comerț;
- servicii;
- alimentație publică;
- birouri;
- platforme carosabile / parcaje și drumuri;
- amenajări tehnico-edilitare;
- platformă gospodărească;
- zone verzi.

- **Funcțiuni permise cu condiții:**

- comerț, cu condiția ca suprafața să fie mai mică de 200,00 mp.

- **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.

Zonificare funcțională:

L9 - unitatea principală - locuință colectivă și funcțiuni complementare

Cc - carosabil

P1 - parcări în incintă

P2 - parcări (dale înierbate)

SP - spații verzi amenajate

TE - culoar tehnico-edilidar

G - zonă platformă gospodărească

Indicatori urbanistici propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,50.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E+Er**, cu înălțimea maximă de 13,00 m (122,22 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 4499/12.04.2023.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Amplasarea față de frontul stradal:
 - minim 5,00 m.
- Amplasarea în interiorul parcelei:
 - minim 4,30 m față de limitele laterale;
 - distanța între zonele edificabile pentru cele două clădiri – minim 13,00 m.
- Amplasarea spre limita posterioară de proprietate:
 - minim 14,00 m, respectiv minim 24,00 m pentru etajul retras.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Conform Hotărârii nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru locuințele colective se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprațata terenului de 25,00%.

Parcaje:

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Sunt propuse 85 de locuri de parcare (71 locuri de parcare perpendiculare pe drumul de incintă și 14 locuri de parcare cu acces din strada Barbu Lăutaru).

Se va asigura numărul de parcaje necesar fiecărei funcțiuni prevăzute:

- pentru comerț: un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției;
- pentru locuințe colective: minim 1,5 locuri de parcare/apartament.

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.

Principala cale de circulație din zona studiată este strada Barbu Lăutaru, la sud față de terenul studiat. Această stradă asigură accesul direct la incinta reglementată.

Amenajarea accesului rutier se va asigura prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a străzii publice, cu raze de racordare $r = 6,00$ m; carosabilul din incinta va avea o lățime de 5,50 m, cu parcări dispuse perpendicular pe ambele părți.

Accesele și drumurile interioare propuse pentru incinta reglementată vor fi executate pe cheltuiala beneficiarului și vor respecta normativele tehnice în vigoare.

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.

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltatori sau cumpărători, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

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, 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. 309 din 15.02.2022, 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	15789649/09.02.2023	15.02.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	2381/13.02.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214093187/07.02.2023	07.02.2024
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	5917/05.04.2023	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322339/28.03.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322338/28.03.2023	-
7.	O.C.P.I. Arad	PV 949/2023	-
8.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	4499/12.04.2023	12.04.2024
9.	Comisia de Sistematizare a Circulației	80881/Z1/07.11.2022	-
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de acces la drumul public	6643/Z1/15.02.2023	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	55/10.02.2023	-
12.	Orange Romania Communications S.A.	48/15.02.2023	-
13.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139405/07.11.2022	07.11.2023
14.	Societatea Națională de Transport Gaze Naturale „Transgaz” S.A.	ETA/11784/14.02.2023	14.02.2024
15.	Administrația Națională Apele Române Administrația Bazinală de Apă Mureș Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad	2223/OM/02.05.2023	-
16.	Direcția Patrimoniu	11618/M2/14.02.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 10.08.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. 30/04.09.2023.

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. Sandra Dinulescu

Consilier,
arh. Ioana Bărbăței

VIZA JURIDICA

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L., cu sediul în jud. Arad, oraş Pecica, str. 2, nr. 93A, înregistrată cu nr. 63544 din 03.08.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 30 din 04.09.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire locuinţe colective”,
Mun. Arad, str. Barbu Lăutaru, nr. 38,40,42,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 355191 – Arad, C.F. nr. 354956 – Arad, C.F. nr. 355339 -
Arad

Inițiator: S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L.

Proiectant: S.C. STACONS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin, pr. nr. 01/2022

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord :** terenuri proprietăți private, identificate prin nr. top. 2026/b (str. Pionierilor, nr. 35), nr. top. 8359/2027 (str. Pionierilor, nr. 37), nr. top. 8358/2027 (str. Pionierilor, nr. 39), nr. cad. 328658 (str. Pionierilor, nr. 41);
- **la vest :** terenuri proprietăți private, identificate prin nr. cad. 354502 (str. Clujului, nr. 197), nr. top. 1975 (str. Barbu Lăutaru, nr. 44);
- **la est :** teren proprietate privată identificat prin nr. cad. 330770 (str. Barbu Lăutaru, nr. 36);
- **la sud :** strada Barbu Lăutaru.

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

- **Funcțiunea dominantă:**
 - locuințe colective.
- **Funcțiuni complementare:**
 - comerț;
 - servicii;
 - alimentație publică;
 - birouri;
 - platforme carosabile / parcaje și drumuri;
 - amenajări tehnico-edilitare;
 - platformă gospodărească;
 - zone verzi.
- **Funcțiuni permise cu condiții:**
 - comerț, cu condiția ca suprafața să fie mai mică de 200,00 mp.

- **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.

Zonificare funcțională:

L9 - unitatea principală - locuință colectivă și funcțiuni complementare

Cc - carosabil

P1 - parcări în incintă

P2 - parcări (dale înierbate)

SP - spații verzi amenajate

TE - culoar tehnico-edilitar

G - zonă platformă gospodărească

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,50.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E+Er**, cu înălțimea maximă de 13,00 m (122,22 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 4499/12.04.2023.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Amplasarea față de frontul stradal:
 - minim 5,00 m.
- Amplasarea în interiorul parcelei:
 - minim 4,30 m față de limitele laterale;
 - distanța între zonele edificabile pentru cele două clădiri – minim 13,00 m.
- Amplasarea spre limita posterioară de proprietate:
 - minim 14,00 m, respectiv minim 24,00 m pentru etajul retras.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Conform Hotărârii nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru locuințele colective se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprațata terenului de 25,00%.

Parcaje:

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Sunt propuse 85 de locuri de parcare (71 locuri de parcare perpendiculare pe drumul de incintă și 14 locuri de parcare cu acces din strada Barbu Lăutaru).

Se va asigura numărul de parcaje necesar fiecărei funcțiuni prevăzute:

- pentru comerț: un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției;
- pentru locuințe colective: minim 1,5 locuri de parcare/apartament.

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.

Principala cale de circulație din zona studiată este strada Barbu Lăutaru, la sud față de terenul studiat. Această stradă asigură accesul direct la incinta reglementată.

Amenajarea accesului rutier se va asigura prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a străzii publice, cu raze de racordare $r = 6,00$ m; carosabilul din incinta va avea o lățime de 5,50 m, cu parcări dispuse perpendicular pe ambele părți.

Accesele și drumurile interioare propuse pentru incinta reglementată vor fi executate pe cheltuiala beneficiarului și vor respecta normativele tehnice în vigoare.

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.

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltatori sau cumpărători, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

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, 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 10.08.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr.

350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (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. 309 din 15.02.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/BI/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 - Construire locuințe colective

- Inițiatorii documentației: **SC ELLADA BUILDINGS SRL**
 - Amplasament - municipiul Arad, str.Barbu Lăutaru nr.38,40,42
 - Proiectant – **SC STACONS SRL**, arh RUR Dorin Crainic, proiect nr.01/2022
- 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. și R.L.U.

- prin adresa nr. 60871/04.08.2022, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 09.08.2022;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 09.08.2022 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 09.08.2022-18.08.2022 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. 87385/10.11.2022, 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 25.11.2022;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 25.11.2022 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 în perioada 25.11.2022-08.12.2022 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 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 parcelelor învecinate identificate cu extras CF 331203, CF 342675, CF 328658, CF 354502, CF 321577, CF 308304, CF 330770, Direcția Patrimoniu.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Prin adresa transmisă prin email și înregistrată cu nr.94752/08.12.2022, proprietarul imobilului din str.Barbu Lăutaru nr.36 ne transmite următoarele: ”În urma informării nr. ad. 87385/A5/21.11.2022 primite de la Primaria Arad în legătură cu construirea de locuințe colective, amplasament Str. Barbu Lautaru nr 38, 40 și 42, în calitate de proprietar al imobilului vecin, amplasament Str. Barbu Lautaru nr 36, doresc să îmi exprim dezacordul cu privire la această construcție de locuințe colective în zona de locuințe individuale. Aceasta construcție are un regim de înălțime mult mai mare decât casele din zonă, geamurile fiind îndreptate înspre curtea și casa familiei mele, creând disconfort și lipsă de intimitate. În plus, valoarea proprietății mele ar fi afectată negativ de prezența celor 2 blocuri cu regim de înălțime P+2E+ER în imediata vecinătate. Sunt de acord cu o construcție cu regim de înălțime P+1, care să respecte caracteristicile zonei de case existente, care să nu creeze disconfort și care să nu afecteze negativ valoarea proprietății mele.”

Prin adresa înregistrată cu nr.94754/08.12.2022, proprietarii imobilului din str.Pionierilor nr.41 ne transmit următoarele: ”In legătură cu obiecțiile construcțiilor de pe strada Barbu Lăutaru, in calitate de vecini, avem ca obiecții următoarele:

- Nu dorim ca aceste construcții să aibă geamurile / vederea în curtea noastră (în gradina casei Nr 41 str. Pionierilor Arad)”.

Sesizările au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 09.12.2022 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.96014/13.12.2022 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următoarele răspunsuri:

”Referitor la adresa nr.87385/A5/ 09.12.2022 privind sesizarea nr.94752/08.12.2022, in legatura cu lucrarea mai sus mentionata, revenim cu urmatoarele raspunsuri:

1.Referitor la regimul de inaltime al constructiei propuse :P+2E+Er, mentionam ca regimul de inaltime al zonei aprobat prin PUG este de P+2E+M/ P+2E. De asemenea caracterul cartierului Alfa este de locuințe colective cu construcții ce au regimul de înălțime P+4E/P+4E+M.

2.Referitor la realizarea ferestrelor pe fatadele construcțiilor, mentionam ca acestea vor fi amplasate la o distanță de 4.00 m fata de limita de proprietate, astfel proprietatea învecinată de la nr.36 nu va fi afectată.

Se va respecta Codul Civil - art.615 referitor la distanța minimă pentru ferestre de vedere.

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

” Referitor la adresa nr.87385/A5/ 09.12.2022 privind sesizarea nr.94754/08.12.2022, în legătură cu lucrarea mai sus menționată, revenim cu următoarele răspunsuri:

1.Referitor la realizarea ferestrelor pe fațadele construcțiilor de pe partea nordică, menționăm că acestea vor fi amplasate la o distanță de 15,45 m față de limita de proprietate de pe str.Pionierilor nr.41, deoarece pe toată partea nordică sunt amplasate parcurile și astfel proprietatea învecinată de la nr.41 nu va fi afectată.

Răspunsurile au fost transmise contestatarilor prin email la data de 22.12.2022 cu mențiunea că opiniile transmise vor fi aduse la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

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
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		31.08.2023