

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„Construire zonă locuințe colective și servicii”,

Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 363378 – Arad;
363379 – Arad; 324686 – Arad; 324659 – Arad; 320556 – Arad; 320555 - Arad

Proprietari/Dezvoltatori: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L.; S.C. FREE STYLER
S.R.L., FILIP ANA, FILIP LEON, GRIDJAC CRISTINA și GRIDJAC GHEORGHE

Proiectant general: ARAM PLAN PROIECT

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 88413 / 21.10.2024

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 35606 / 14.10.2024, 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 raportul de specialitate nr. 88402 / 21.10.2024 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 47 / 21.10.2024,

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 zonă locuințe colective și servicii”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 363378 – Arad; 363379 – Arad; 324686 – Arad; 324659 – Arad; 320556 – Arad; 320555 - Arad, măsurând o suprafață totală de 173.515, 00 mp., conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.11.), 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 urbanistică
- 2.7. Ilustrare volumetrică
- 2.8. Profil stradal – străzi propuse
- 2.9. Bilanț teritorial
- 2.10. Studiu de cvartal
- 2.11. Planșa Detaliu D1

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/dezvoltatori: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L., S.C. FREE STYLER S.R.L., FILIP ANA, FILIP LEON, GRIDJAC CRISTINA și GRIDJAC GHEORGHE;

2.2. Proiectant general: ARAM PLAN PROIECT, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, pr. nr. 10/2022;

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 363378 – Arad; 363379 – Arad; 324686 – Arad; 324659 – Arad; 320556 – Arad; 320555 - Arad și constituie proprietatea privată a S.C. FREE STYLER S.R.L. (C.F. nr. 363378 – Arad), FILIP ANA, FILIP LEON (C.F. nr. 320555 – Arad, 320556 – Arad, 324659 – Arad), FILIP CRISTINA (C.F. nr. 324686 – Arad) și GRIDJAC CRISTINA, GRIDJAC GHEORGHE, respectiv FILIP ANA, FILIP LEON (C.F. nr. 363379 – Arad), măsurând o suprafață totală de 173.515, 00 mp.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.5.1 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.

2.6. 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.

2.7. Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale cu locuințe colective și servicii 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

2.8. 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. 35606 / 14.10.2024, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul 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 SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L., S.C. FREE STYLER S.R.L., FILIP ANA, FILIP LEON, GRIDJAC CRISTINA și GRIDJAC GHEORGHE, 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 geoportalul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

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

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

„Construire zonă locuințe colective și servicii”,

Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 363378 – Arad;

363379 – Arad; 324686 – Arad; 324659 – Arad; 320556 – Arad; 320555 - Arad

Proprietari/Dezvoltatori: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L.; S.C. FREE STYLER S.R.L., FILIP ANA, FILIP LEON, GRIDJAC CRISTINA și GRIDJAC GHEORGHE

Proiectant general: ARAM PLAN PROIECT

- Proprietari/Dezvoltatori: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L., S.C. FREE STYLER S.R.L., FILIP ANA, FILIP LEON, GRIDJAC CRISTINA și GRIDJAC GHEORGHE;

- Proiectant general: ARAM PLAN PROIECT, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, pr. nr. 10/2022

Având în vedere:

- solicitările înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 10330 din 07.02.2024, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 25693 din 25.03.2024, nr. 49972 din 03.06.2024, nr. 63398 din 22.07.2024, nr. 74211 din 30.08.2024, respectiv nr. 81977 din 30.09.2024 de către SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L., S.C. FREE STYLER S.R.L. FILIP ANA, FILIP LEON, GRIDJAC CRISTINA și GRIDJAC GHEORGHE;

- raportul de specialitate nr. 88402 /A5/ 21.10.2024 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. 35606 /A5/ 14.10.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 47 / 14.10.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatele de Urbanism nr. 619 din 29.03.2022 și nr. 645 din 24.04.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 363378 – Arad; 363379 – Arad; 324686 – Arad; 324659 – Arad; 320556 – Arad; 320555 - Arad și constituie proprietatea privată a S.C. FREE STYLER S.R.L. (C.F. nr. 363378 – Arad), FILIP ANA, FILIP LEON (C.F. nr. 320555 – Arad, 320556 – Arad, 324659 – Arad), FILIP CRISTINA (C.F. nr. 324686 – Arad) și GRIDJAC CRISTINA, GRIDJAC GHEORGHE, respectiv FILIP ANA, FILIP LEON (C.F. nr. 363379 – Arad), măsurând o suprafață totală de 173.515, 00 mp.

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

- „Construire zonă locuințe colective și servicii”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 363378 – Arad; 363379 – Arad; 324686 – Arad; 324659 – Arad; 320556 – Arad; 320555 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „Construire zonă locuințe colective și servicii”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 363378 – Arad; 363379 – Arad; 324686 – Arad; 324659 – Arad; 320556 – Arad; 320555 - Arad, se

propune reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe colective și servicii, măsurând o suprafață totală de 173.515, 00 mp.

Principali indicatori urbanistici sunt:

- **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - P.O.T. maxim: 20%;
 - C.U.T. maxim: 2,0.
- **Z2 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - P.O.T. maxim: 50%;
 - C.U.T. maxim: 3,95.
- **Z3 – SERVICII ȘI COMERȚ:**
 - P.O.T. maxim: 70%;
 - C.U.T. maxim: 3,0.

Regimul de înălțime maxim propus:

- **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+6E+2Er/M**, cu înălțimea maximă de 30,00 m.
- **Z2 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+4E+Er/M**, cu înălțimea maximă de 22,00 m.
- **Z3 – SERVICII ȘI COMERȚ:**
Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E**, cu înălțimea maximă de 12,00 m.

Înălțimile maxime aprobate respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 19595/19.07.2024.

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 zonă locuințe colective și servicii”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 363378 – Arad; 363379 – Arad; 324686 – Arad; 324659 – Arad; 320556 – Arad; 320555 - Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

PRIMAR
Calin Bibart

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

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 88402 /A5/ 21.10.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

„Construire zonă locuințe colective și servicii”,

Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 363378 – Arad;

363379 – Arad; 324686 – Arad; 324659 – Arad; 320556 – Arad; 320555 - Arad

Proprietari/Dezvoltatori: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L.; S.C. FREE STYLER

S.R.L., FILIP ANA, FILIP LEON, GRIDJAC CRISTINA și GRIDJAC GHEORGHE

Proiectant general: ARAM PLAN PROIECT

- Proprietari/Dezvoltatori: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L., S.C. FREE STYLER S.R.L., FILIP ANA, FILIP LEON, GRIDJAC CRISTINA și GRIDJAC GHEORGHE;

- Proiectant general: ARAM PLAN PROIECT, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, pr. nr. 10/2022

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F.-urile nr. 363378 – Arad; 363379 – Arad; 324686 – Arad; 324659 – Arad; 320556 – Arad; 320555 - Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 363378 – Arad; 363379 – Arad; 324686 – Arad; 324659 – Arad; 320556 – Arad; 320555 - Arad și constituie proprietatea privată a S.C. FREE STYLER S.R.L. (C.F. nr. 363378 – Arad), FILIP ANA, FILIP LEON (C.F. nr. 320555 – Arad, 320556 – Arad, 324659 – Arad), FILIP CRISTINA (C.F. nr. 324686 – Arad) și GRIDJAC CRISTINA, GRIDJAC GHEORGHE, respectiv FILIP ANA, FILIP LEON (C.F. nr. 363379 – Arad), măsurând o suprafață totală de 173.515, 00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Construire zonă locuințe colective și servicii”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 363378 – Arad; 363379 – Arad; 324686 – Arad; 324659 – Arad; 320556 – Arad; 320555 - Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe colective și servicii, măsurând o suprafață totală de 173.515, 00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : Teren agricol proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 360144 - Arad;
- **la vest** : Strada Câmpul Liniștii, identificată prin C.F. nr. 355908 - Arad;
- **la est** : Teren agricol proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 322221 – Arad;
- **la sud** : Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 356813 - 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 reglementare a unei zone rezidențiale cu locuințe colective și servicii.

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuire colectivă și funcțiuni complementare, respectiv servicii și comerț.
- **Funcțiuni complementare:**
 - Magazine, garaje, mici ateliere sau birouri, circulație pietonală și rutieră, a cicliștilor, parcuri și garaje publice subterane, spații verzi și de protecție, mobilier urban și echipare edilitară.
- **Funcțiuni permise:**
 - **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - Construcții noi pentru funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare: mici ateliere, birouri sau alte funcțiuni complementare locuințelor colective.
 - Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
 - Amenajarea incintei cu circulații carosabile, amenajări aferente locuințelor, platforme, parcuri, alei pietonale, spații verzi și plantate, locuri de joacă, spații pentru recreere;
 - Iluminat arhitectural;
 - Signalistică și mijloace de publicitate iluminate și neiluminate (spre exemplu: totemuri, firme pe fatada, bannere, etc);
 - Racorduri pentru acces carosabil din strada Câmpul Liniștii
 - **Z2 – ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - Construcții noi pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), birouri, administrație, instituții financiar bancare, magazine alimentare, magazine comerciale, restaurante, construcții cu caracter sportiv și de agrement, săli multifuncționale, grădinițe, școli, farmacii, construcții cu caracter medical, spații tehnice, posturi trafo, camin și alte anexe edilitare, spații sociale, funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare sau alte funcțiuni complementare zonei mixte.
 - Construcții de anexe tehnice, curte de servicii
 - Construcții de cabine-poartă de control, copertine
 - Construcții tehnico edilitare;
 - Împrejmuiri
 - Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
 - Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcuri, alei pietonale și spații verzi și plantate;
 - Iluminat arhitectural;
 - Signalistică și mijloace de publicitate iluminate și neiluminate (spre exemplu: totemuri, firme pe fatada, bannere, etc);
 - Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii
 - **Z3 – SERVICII ȘI COMERȚ:**
 - Construcții noi pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), sedii de birouri, administrație, instituții de învățământ, instituții financiar bancare, magazine alimentare, supermagazin, restaurante, construcții cu caracter sportiv și de agrement, săli multifuncționale, grădinițe, școli, farmacii, construcții cu caracter medical, spații tehnice, spații sociale sau alte funcțiuni complementare zonei de servicii.
 - Construcții de anexe tehnice, curte de servicii
 - Construcții de cabine-poartă de control, copertine
 - Construcții tehnico edilitare;
 - Împrejmuiri
 - Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

- Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;
- Iluminat arhitectural;
- Signalistică și mijloace de publicitate iluminate și neiluminate (spre exemplu: totemuri, firme pe fatada, bannere, etc);
- Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii

- **Utilizări interzise:**

- **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**

- Schimbarea destinațiilor spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație(holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scarilor, etc)
- Industrie poluantă;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice și depozite de deseuri;
- Stații de betoane;
- Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice;
- Construcții pentru creșterea animalelor(anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor,cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc);
- Depozite de deșeuri;
- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise.

- **Z2 – ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**

- Schimbarea destinațiilor spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație(holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scarilor, etc)
- Industrie poluantă;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice și depozite de deseuri;
- Stații de betoane;
- Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice;
- Construcții pentru creșterea animalelor(anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor,cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc);
- Depozite de deșeuri;
- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise.

- **Z3 – SERVICII ȘI COMERT:**

- Locuințe unifamiliale și colective;
- Schimbarea destinațiilor spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație(holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scarilor, etc);
- Industrie poluantă;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice și depozite de deseuri;
- Stații de betoane;
- Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- Construcții pentru creșterea animalelor(anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor,cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc)
- Depozite de deșeuri

- Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
- Sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

- **Interdicții definitive:**

- Este interzisă desfășurarea activitatilor industriale sau altor tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie de produse pentru constructii, produse de agricultura, silvicultura, industrie prelucratoare), constructii pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
- Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Este interzisă amplasarea de platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

Zonificare funcțională:

- **Z1** – locuințe colective și funcțiuni complementare;
 - Subzonele:
 - SBZ 1 Nord
 - SBZ 2 Sud
- **Z2** – zonă mixtă: locuințe colective cu parter comercial și funcțiuni complementare;
 - Subzonele:
 - SBZ 1 Nord
 - SBZ 2 Sud
- **Z3** – servicii și comerț;
 - Subzonele:
 - SBZ 1 Stânga
 - SBZ 2 Dreapta

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - P.O.T. maxim: 20%;
 - C.U.T. maxim: 2,0.
- **Z2 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - P.O.T. maxim: 50%;
 - C.U.T. maxim: 3,95.
- **Z3 – SERVICII ȘI COMERȚ:**
 - P.O.T. maxim: 70%;
 - C.U.T. maxim: 3,0.

Regimul de înălțime maxim propus:

- **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
Regimul de înălțime maxim propus este $S/D+P+6E+2Er/M$, cu înălțimea maximă de 30,00

m.

- **Z2 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
Regimul de înălțime maxim propus este $S/D+P+4E+Er/M$, cu înălțimea maximă de 22,00 m.

○ **Z3 – SERVICII ȘI COMERT:**

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E**, cu înălțimea maximă de 12,00 m.

Înălțimile maxime aprobate respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 19595/19.07.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

○ **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**

- Minim 0,50 metri de la fronturile stradale;
- Minim 0,50 metri față de limita din spate a parcelei sau $\frac{1}{2}$ din înălțimea maximă a construcției.

○ **Z2 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**

- Minim 0,50 metri de la fronturile stradale;
- Minim 0,50 metri față de limita din spate a parcelei sau $\frac{1}{2}$ din înălțimea maximă a construcției.

○ **Z3 – SERVICII ȘI COMERT:**

- Minim 0,50 metri de la fronturile stradale;
- Minim 0,50 metri față de limita din spate a parcelei sau $\frac{1}{2}$ din înălțimea maximă a construcției.

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.

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.

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafața desfașurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafața desfașurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafața desfașurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafața desfașurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp.
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă.
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

- Pentru construcții administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.
Pentru zona de locuințe colective se vor asigura un minim de 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa.

Pentru fiecare dintre cele trei zone propuse, se estimează un număr minim de locuri de parcare, după cum urmează:

- **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - Minim 3024 de locuri de parcare.
- **Z2 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - Minim 486 de locuri de parcare.
- **Z3 – SERVICII ȘI COMERȚ:**
 - Minim 322 de locuri de parcare.

Circulații și accese:

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

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

Deservirea rutieră a incintei propuse pentru reglementare, va fi asigurată prin trei accese rutiere, un acces rutier principal în sudul parcelei studiate, din Str. Câmpul Liniștii, cu alte două accese secundare, pe axul central al parcelei și la nordul acesteia, în apropierea zonei Z2.

Pentru accesul principal nou propus din str. Câmpul Liniștii se va amenaja o intersecție de tip sens giratoriu între drumul de acces și str. Câmpul Liniștii, prin racordarea drumului de acces direct la marginea carosabilului existent cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raze $R=9,00$ m și $R=30,00$ m.

Pana la amenajarea accesului prin intersecția cu sens girator, accesul va putea fi asigurat și prin amenajarea unei intersecții în "T".

Va fi interzisă staționarea autovehiculelor pe carosabilul drumurilor publice în zona acceselor rutiere propuse, precum și pe carosabilul drumurilor de incintă și al drumului colector.

Drumul de acces propus pentru circulația rutieră în incinta obiectivului studiat, va avea două benzi de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7,00 m.

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, 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.

Pentru zona de locuire colectiva Z1 viitoarea soluție de parcelare propusa este divizata pe cele 2 subzone: Sbz 1 Nord și Sbz 2 Sud. Pentru Sbz 1 Nord se propun minim 4 lotizari care să cuprindă

mai multe tronsoane sau blocuri insiruite sau maxim 15 lotizari care contin parcelari distincte pentru fiecare bloc in parte, drumuri de incinta, spatii verzi si zone tehnologice.

Pentru Sbz 1 Sud se propun minim 8 lotizari care sa cuprinda mai multe tronsoane sau blocuri insiruite sau maxim 25 lotizari care contin parcelari distincte pentru fiecare bloc in parte, drumuri de incinta, spatii verzi si zone tehnologice.

Autorizarea executarii parcelarilor, în baza regulamentului local de urbanism, este permisa numai daca pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ toate prevederile regulamentului local de urbanism și condițiile minimale prevazute în Regulamentul General de Urbanism.

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.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/bransarea 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 bransamentelor 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 colective și servicii predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilelor din zona rezidențială cu locuințe colective și servicii, 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 colective și servicii, 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 Certificatelor de Urbanism nr. 619 din 29.03.2022 și nr. 645 din 24.04.2024, 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 si 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	11794344/13.10.2022	29.03.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	17932/28.09.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214619879/30.04.2024	30.04.2025
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	14820/19.09.2023	-
5.	Penitenciarul Arad	37813/05.04.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323312/11.10.2023	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323316/23.10.2023	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134237/29.05.2023	29.05.2024
9.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1888/2023	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	19595/19.07.2024	19.07.2025
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	73171/Z1/03.11.2022	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	295/13.06.2023	-
13.	Transgaz	45898/31.05.2024	31.05.2025
14.	Direcția pentru Agricultură Județeană Arad	29185/07.09.2022	-
15.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	203/27.09.2024	27.09.2026

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 20.02.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 47 / 14.10.2024 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbateră 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

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L., S.C. FREE STYLER S.R.L. FILIP ANA, FILIP LEON, GRIDJAC CRISTINA și GRIDJAC GHEORGHE, cu sediu în jud. Arad, Mun. Arad, Strada Artemis, nr. 1, înregistrată cu nr. 10330 din 07.02.2024, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 25693 din 25.03.2024, nr. 49972 din 03.06.2024, nr. 63398 din 22.07.2024, nr. 74211 din 30.08.2024, și nr. 81977 din 30.09.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 47 din 14.10.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire zonă locuințe colective și servicii”,

Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 363378 – Arad;
363379 – Arad; 324686 – Arad; 324659 – Arad; 320556 – Arad; 320555 - Arad
Proprietari/Dezvoltatori: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L.; S.C. FREE STYLER
S.R.L., FILIP ANA, FILIP LEON, GRIDJAC CRISTINA și GRIDJAC GHEORGHE
Proiectant general: ARAM PLAN PROIECT

Proprietari/Dezvoltatori: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L., S.C. FREE STYLER S.R.L., FILIP ANA, FILIP LEON, GRIDJAC CRISTINA și GRIDJAC GHEORGHE;

Proiectant general: ARAM PLAN PROIECT

Specialist cu drept de semnătură RUR: ARAM PLAN PROIECT, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, pr. nr. 10/2022

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord :** Teren agricol proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 360144 - Arad;
- **la vest :** Strada Câmpul Liniștii, identificată prin C.F. nr. 355908 - Arad;
- **la est :** Teren agricol proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 322221 – Arad;
- **la sud :** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 356813 - Arad.

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

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuire colectivă și funcțiuni complementare, respectiv servicii și comerț.
- **Funcțiuni complementare:**
 - Magazine, garaje, mici ateliere sau birouri, circulație pietonală și rutieră, a cicliștilor, parcuri și garaje publice subterane, spații verzi și de protecție, mobilier urban și echipare edilitară.
- **Funcțiuni permise:**
 - **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - Construcții noi pentru funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare: mici ateliere, birouri sau alte funcțiuni complementare locuințelor colective.
 - Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;

- Amenajarea incintei cu circulații carosabile, amenajari aferente locuintelor, platforme, parcări, alei pietonale, spații verzi și plantate, locuri de joaca, spatii pentru recreere;
 - Iluminat arhitectural;
 - Signalistică și mijloace de publicitate iluminate și neiluminate (spre exemplu: totemuri, firme pe fatada, bannere, etc);
 - Racorduri pentru acces carosabil din strada Câmpul Liniștii
- **Z2 – ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - Construcții noi pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), birouri, administratie, institutii financiar bancare, magazine alimentare, magazine comerciale, restaurante, construcții cu caracter sportiv și de agrement, săli multifuncționale, grădinițe, școli, farmacii, constructii cu caracter medical, spații tehnice, posturi trafo, camin si alte anexe edilitare, spații sociale, funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare sau alte funcțiuni complementare zonei mixte.
 - Construcții de anexe tehnice, curte de servicii
 - Construcții de cabine-poartă de control, copertine
 - Construcții tehnico edilitare;
 - Împrejmuiri
 - Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
 - Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;
 - Iluminat arhitectural;
 - Signalistică și mijloace de publicitate iluminate și neiluminate (spre exemplu: totemuri, firme pe fatada, bannere, etc);
 - Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii
- **Z3 – SERVICII ȘI COMERȚ:**
 - Construcții noi pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), sedii de birouri, administrație, instituții de învățământ, instituții financiar bancare, magazine alimentare, supermagazin, restaurante, construcții cu caracter sportiv și de agrement, săli multifuncționale, grădinițe, școli, farmacii, constructii cu caracter medical, spații tehnice, spații sociale sau alte funcțiuni complementare zonei de servicii.
 - Construcții de anexe tehnice, curte de servicii
 - Construcții de cabine-poartă de control, copertine
 - Construcții tehnico edilitare;
 - Împrejmuiri
 - Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
 - Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;
 - Iluminat arhitectural;
 - Signalistică și mijloace de publicitate iluminate și neiluminate (spre exemplu: totemuri, firme pe fatada, bannere, etc);
 - Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii
- **Utilizări interzise:**
 - **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - Schimbarea destinațiilor spațiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie(holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor, etc)
 - Industrie poluantă;

- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice si depozite de deseuri;
- Statii de betoane;
- Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice;
- Construcții pentru creșterea animalelor(anexe pentru cresterea suinelor, bovinelor,cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc);
- Depozite de deșeuri;
- Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise.

○ **Z2 – ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**

- Schimbarea destinațiilor spațiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie(holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor, etc)
- Industrie poluantă;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice si depozite de deseuri;
- Statii de betoane;
- Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice;
- Construcții pentru creșterea animalelor(anexe pentru cresterea suinelor, bovinelor,cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc);
- Depozite de deșeuri;
- Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise.

○ **Z3 – SERVICII ȘI COMERȚ:**

- Locuințe unifamiliale si colective;
- Schimbarea destinațiilor spațiilor comune ale imobilelor avand functiunea de circulatie(holuri, accese, culoare, ganguri, curti interioare, casele scarilor, etc);
- Industrie poluantă;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice si depozite de deseuri;
- Statii de betoane;
- Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- Construcții pentru creșterea animalelor(anexe pentru cresterea suinelor, bovinelor,cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc)
- Depozite de deșeuri
- Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
- Sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

● **Interdicții definitive:**

- Este interzisă desfășurarea activitatilor industriale sau altor tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie de produse pentru constructii, produse de agricultura, silvicultura, industrie prelucratoare), constructii pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
- Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Este interzisă amplasarea de platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

Zonificare funcțională:

- **Z1** – locuințe colective și funcțiuni complementare;
 - o Subzonele:
 - SBZ 1 Nord
 - SBZ 2 Sud
- **Z2** – zonă mixtă: locuințe colective cu parter comercial și funcțiuni complementare;
 - o Subzonele:
 - SBZ 1 Nord
 - SBZ 2 Sud
- **Z3** – servicii și comerț;
 - o Subzonele:
 - SBZ 1 Stânga
 - SBZ 2 Dreapta

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- o **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - P.O.T. maxim: 20%;
 - C.U.T. maxim: 2,0.
- o **Z2 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - P.O.T. maxim: 50%;
 - C.U.T. maxim: 3,95.
- o **Z3 – SERVICII ȘI COMERȚ:**
 - P.O.T. maxim: 70%;
 - C.U.T. maxim: 3,0.

Regimul de înălțime maxim propus:

- o **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
Regimul de înălțime maxim propus este $S/D+P+6E+2Er/M$, cu înălțimea maximă de 30,00 m.
- o **Z2 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
Regimul de înălțime maxim propus este $S/D+P+4E+Er/M$, cu înălțimea maximă de 22,00 m.
- o **Z3 – SERVICII ȘI COMERȚ:**
Regimul de înălțime maxim propus este $S/D+P+2E$, cu înălțimea maximă de 12,00 m.
Înălțimile maxime aprobate respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 19595/19.07.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- o **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - o Minim 0,50 metri de la fronturile stradale;
 - o Minim 0,50 metri față de limita din spate a parcelei sau $\frac{1}{2}$ din înălțimea maximă a construcției.
- o **Z2 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - o Minim 0,50 metri de la fronturile stradale;

- Minim 0,50 metri față de limita din spate a parcelei sau ½ din înălțimea maximă a construcției.
- **Z3 – SERVICII ȘI COMERȚ:**
 - Minim 0,50 metri de la fronturile stradale;
 - Minim 0,50 metri față de limita din spate a parcelei sau ½ din înălțimea maximă a construcției.

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 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.

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.

ulterioare, Anexa 5.

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafața desfașurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafața desfașurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafața desfașurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafața desfașurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp.
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă.
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- Pentru construcții administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru zona de locuințe colective se vor asigura un minim de 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa.

Pentru fiecare dintre cele trei zone propuse, se estimează un număr minim de locuri de parcare, după cum urmează:

- **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - Minim 3024 de locuri de parcare.
- **Z2 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - Minim 486 de locuri de parcare.
- **Z3 – SERVICII ȘI COMERȚ:**

- Minim 322 de locuri de parcare.

Circulații și accese:

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

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

Deservirea rutieră a incintei propuse pentru reglementare, va fi asigurată prin trei accese rutiere, un acces rutier principal în sudul parcelei studiate, din Str. Câmpul Liniștii, cu alte două accese secundare, pe axul central al parcelei și la nordul acesteia, în apropierea zonei Z2.

Pentru accesul principal nou propus din str. Câmpul Liniștii se va amenaja o intersecție în un sens giratoriu între drumul de acces și str. Câmpul Liniștii, prin racordarea drumului de acces direct la marginea carosabilului existent cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raze $R = 9,00$ m și $R = 30,00$ m.

Pana la amenajarea accesului prin intersecția cu sens girator, accesul va putea fi asigurat și prin amenajarea unei intersecții în "T".

Va fi interzisă staționarea autovehiculelor pe carosabilul drumurilor publice în zona acceselor rutiere propuse, precum și pe carosabilul drumurilor de incintă și al drumului colector.

Drumul de acces propus pentru circulația rutieră în incinta obiectivului studiat, va avea două benzi de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7,00 m.

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, 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.

Pentru zona de locuire colectivă Z1 viitoarea soluție de parcelare propusă este divizată pe cele 2 subzone: Sbz 1 Nord și Sbz 2 Sud. Pentru Sbz 1 Nord se propun minim 4 lotizări care să cuprindă mai multe tronsoane sau blocuri înșiruite sau maxim 15 lotizări care conțin parcelări distincte pentru fiecare bloc în parte, drumuri de incintă, spații verzi și zone tehnologice.

Pentru Sbz 1 Sud se propun minim 8 lotizări care să cuprindă mai multe tronsoane sau blocuri înșiruite sau maxim 25 lotizări care conțin parcelări distincte pentru fiecare bloc în parte, drumuri de incintă, spații verzi și zone tehnologice.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza regulamentului local de urbanism, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ toate prevederile regulamentului local de urbanism și condițiile minimale prevăzute în Regulamentul General de Urbanism.

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 bransamentelor 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 colective și servicii predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială cu locuințe colective și servicii, 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 colective și servicii, 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 20.02.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z., fiind 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).

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 certificatelor de urbanism nr. 619 din 29.03.2022 și nr. 645 din 24.04.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
Gabriel Căpriceană

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 35606 /A5/ 14.10.2024

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 zonă locuințe colective și servicii

Proprietari/dezvoltatori: SC ATHENA APARTMENTS SRL, SC FREE STYLER SRL, Filip Leon, Filip Ana, Gridjac Cristina și Gridjac Gheorghe
Amplasament - municipiul Arad, Str. Câmpul Liniștii FN, CF 363378, CF 363379, CF 324686, CF 324659, CF 320555, CF 320556 Arad
Proiectant general – SC ARAM PLAN PROIECT SRL, arh RUR Alexandru Nagy Vizitiu, proiect nr.10/2022
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 înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 13851/21.02.2023, 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 **31.03.2023**;
 - anunțul de intenție a fost afișat în data de **31.03.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;
 - publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **31.03.2023-09.04.2023** 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 cu nr.93489/16.11.2023, completările depuse cu nr.102641/18.12.2023, 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 22.12.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 22.12.2023 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 la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 22.12.2023-09.01.2024 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 parcelelor învecinate DIRECȚIA PATRIMONIU, SC FRANZINVEST SRL, SC CASE 01 ARED SRL, proprietarul parcelei identificată cu CF 344912 Arad.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		.10.2024