

Proiect
Nr. 272/12.05.2022
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire zonă rezidențială ”,
Mun. Arad, str. Fântâniei, nr. 22,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 357854 – Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 39506/ A5 / 12.05.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 37751/ A5 / 12.05.2022, 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. 39505 / A5 / 12.05.2022, a 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. 17 / 12.05.2022,

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,

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 pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Construire zonă rezidențială ”, Mun. Arad, str. Fântâniei, nr. 22, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 357854 – Arad conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiari: PORUMB LIGIA MARIA

1.2. Elaborator: : proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. PAUL DORIN P. CRAINIC, pr.nr. 37/2021

1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 357854 - Arad și constituie proprietatea privată a PORUMB LIGIA MARIA și măsoară o suprafață totală de de 1.655mp.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni propuse prin PUZ :

2.1.1. Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de parcelare în patru (4) parcele disticte în vederea edificării a unei locuințe individuale, izolate pe terenul aferent, rezultând patru (4) edificabile. Accesul în incinta studiată se realizează din str. Fântânii printr-un drum de incită privat perpedicular pe aceasta, pe latura sudică a amplasamentului studiat.

2.1.2. Funcțiunea dominantă:

- funcțiunea dominantă: locuire individuală;

2.1.3. Utilizări complementare, funcțiuni complementare zonei:

- platforme carosabile/parcaje și drumuri;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi;

2.1.4. Utilizări interzise:

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

2.1.5. Interdicții temporare:

- nu este cazul.

2.1.6. Zonificare funcțională:

Lmr24 - Unitate principală de locuire în regim izolat (zonă rezidențială- locuințe individuale)

Subunități:

Cc - carosabil

P1 - parcaje pentru vizitatori adiacente carosabilului (dale înierbate)

P2 - zonă amenajări/car-port/grătare în interiorul parcelei

SP - spații verzi amenajate

TE - culoar tehnico-edilitar

2.2. Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 0,80.

2.3. Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă la cornișă de 6,00 m și 9,00 m la coamă față de cota ±0,00 (105,00 NMN).

2.4. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

2.4.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă 03 URB- „Reglementări Urbanistice”) – include construcții P+1E propuse și amenajări de platforme carosabile și parcaje împreună cu amenajări peisagere de aliniament.

2.4.2. Aliniamentul ansamblului rezidențial se va retrage de la aliniamentul str. Fântânii cu 6,00m spre interiorul parcelei.

2.4.3. Amplasare față de limitele laterale:

- lot 1:

- Retragere E- 7,34m
- Retragere V- 6,00m
- Retragere S- amplasare pe limita de proprietate
- Retragere N- 2.02m

-lot 2:

- Retragere E- amplasare pe limita de proprietate
- Retragere V- 7,65m
- Retragere S- amplasare pe limita de proprietate
- Retragere N- 3.00m

-lot 3:

- Retragere E- 6,00m
- Retragere V- amplasare pe limita de proprietate
- Retragere S- 0.60m
- Retragere N- 3.04m

-lot 4:

- Retragere E- 6,00m
- Retragere V- amplasare pe limita de proprietate
- Retragere S- 3.04m
- Retragere N- 0.60m

2.5. Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individuală, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 20,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zonă verde compactă cu plantații de aliniament spre stradă împreună cu plantații pe zone verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare se propune amenajarea a unei suprafețe de 481 mp de spații verzi în incinta, respectiv 29,01% din suprafața totală a parcelei și a unei zone verzi de aliniament de 165 mp, respectiv 10.00%.

2.6. Parcări :

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

2.6.2.Astfel, va fi prevăzut minim câte un loc (1) de parcare în incinta fiecărei parcele destinată locuirii rezultând patru (4) locuri de parcare. Adițional, adiacent dumului de incintă se vor amenaja patru (4) locuri de parcare pentru vizitatori .

2.7. Circulații și accese :

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

2.7.2. Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura dinspre parcela înscrisă în C.F. nr. 356387 Arad reprezentată de str. Fântânii având o bandă carosabilă pe sens de 3,5 m, rezultând două sensuri de circulație auto împreună cu amenajările aferente. Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton. Drumul de incintă va avea lățimea de 3,50 m și va avea o zonă de întoarcere și acces la terenurile din dreptul loturilor 2 și 3

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

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

2.7.5.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.

2.8. Utilități:

2.8.1. Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

2.8.3. Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă rezidențială, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiara PORUMB LIGIA MARIA și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

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

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire zonă rezidențială ”,
Mun. Arad, str. Fântâniei, nr. 22,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 357854 – Arad

Beneficiari: PORUMB LIGIA MARIA

Elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
PAUL DORIN P. CRAINIC, pr.nr. 37/2021;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 30653 din 13.04.2022 de către
PORUMB LIGIA MARIA;

- raportul de specialitate nr..... / A5 / întocmit de către Serviciul
Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune
aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 37751/A5/....., conform Ord. MDRT
nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul
Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite
condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 967/20.05.2021, se înaintează spre analiză
Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 357854 - Arad
și constituie proprietatea privată a PORUMB LIGIA MARIA și măsoară o suprafață totală de de
1.655mp.

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

- realizarea documentației de urbanism și amenajarea teritoriului „Construire zonă rezidențială
”,pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 357854 - Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela
identificată prin extrasul C.F. nr. 357854 - Arad, în vederea reparcelării și edificării a patru (4)
locuințe individuale izolate pe parcelă.

Parcela are accesul principal la str. Fântâniei și se va completa cu un drum de incită privat
perpedicular pe aceasta. Terenul masoară o suprafață totală de **1655 mp.**

Principalii indici urbanistici sunt:

POT: 40%

CUT: 0,80

Regimul maxim de înălțime:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă la cornișă de 6,00 m și 9,00 m la coamă față de cota ±0,00 (105,00 NMN).

Spațiu verde

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individuală, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 20,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zona verde compactă cu plantații de aliniament spre stradă împreună cu plantații pe zone verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare se propune amenajarea a unei suprafețe de 481 mp de spații verzi în incinta, respectiv 29,01% din suprafața totală a parcelei și a unei zone verzi de aliniament de 165 mp, respectiv 10.00%.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire zonă rezidențială**”, Mun. Arad, str. Fântâni, nr. 22, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 357854 – Arad îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

PRIMAR
Călin Bibarț

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./dact. SR/DS

Cod: PMA-S4-01

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

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 rezidențială ”,
Mun. Arad, str. Fântâniei, nr. 22,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 357854 – Arad

- **beneficiari:** PORUMB LIGIA MARIA;
- **elaborator:** proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. PAUL DORIN P. CRAINIC, pr.nr. 37/2021;

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în intravilanul Municipiului Arad, cartierul Gai, str. Fântâniei, nr. 22.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 357854 - Arad și constituie proprietatea privată a PORUMB LIGIA MARIA și măsoară o suprafață totală de de 1.655mp.

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 357854 - Arad, în vederea reparcelării și edificării a patru (4) locuințe individuale izolate pe parcelă.

Parcela are accesul principal la str. Fântâniei și se va completa cu un drum de incită privat perpendicular pe aceasta.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord** - teren proprietate privată- CF 305978, str. Fântâniei nr. 24-26 locuință;
- la vest** - teren proprietate publică- CF 356387 Str. Fântâniei;
- la est** - terenuri proprietăți private, locuințe fund de lot;
- la sud** - terenuri proprietăți private-CF 305219 Str. Fântâniei nr. 20, CF 322578 Str. Fântâniei nr.18-locuințe;

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 parcelare în patru (4) parcele distincte în vederea edificării a unei locuințe individuale, izolate pe terenul aferent, rezultând patru (4) edificabile. Accesul în incinta studiată se realizează din str. Fântâniei printr-un drum de incită privat perpendicular pe aceasta, pe latura sudică a amplasamentului studiat.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 25 din 25.08.2021, de

definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 502/2018. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

- **Funcțiunea principală:**
 - funcțiunea dominantă: locuire individuală;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
 - amenajări tehnico-edilitare;
 - zone verzi;
- **Utilizări interzise:**
 - funcțiuni industriale;
 - piață agroalimentară;
 - unități de producție industrială, dotări industriale;
 - crematorii;
 - cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU
- **Interdicții temporare:**
 - nu este cazul.

Zonificare funcțională:

Lmr24 - Unitate principală de locuire în regim izolat (zonă rezidențială- locuințe individuale)

Subunități:

Cc - carosabil
P1 - parcaje pentru vizitatori adiacente carosabilului (dale înierbate)
P2 - zonă amenajări/car-port/grătare în interiorul parcelei
SP - spații verzi amenajate
TE - culoar tehnico-edilitar

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 0,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă la cornișă de 6,00 m și 9,00 m la coamă față de cota ±0,00 (105,00 NMN).

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă 03 URB- „Reglementări Urbanistice”) – include construcții P+1E propuse și amenajări de platforme carosabile și parcaje împreună cu amenajări peisagere de aliniament.

- **Amplasare față de frontul stradal:**

- ansamblul rezidențial se va retrage de la aliniamentul str. Fântâanii cu 6,00m spre interiorul parcelei

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

- **lot 1:**

- Retragerere E- 7,34m
- Retragerere V- 6,00m
- Retragerere S- amplasare pe limita de proprietate
- Retragerere N- 2.02m

- **lot 2:**

- Retragerere E- amplasare pe limita de proprietate
- Retragerere V- 7,65m
- Retragerere S- amplasare pe limita de proprietate
- Retragerere N- 3.00m

- **lot 3:**

- Retragerere E- 6,00m
- Retragerere V- amplasare pe limita de proprietate
- Retragerere S- 0.60m
- Retragerere N- 3.04m

- **lot 4:**

- Retragerere E- 6,00m
- Retragerere V- amplasare pe limita de proprietate
- Retragerere S- 3.04m
- Retragerere N- 0.60m

Parcelarea:

Conform planșei 03 URB- „Reglementări Urbanistice” terenul studiat se va parcela în patru (4) parcele disticte în vederea edificării a unei locuințe individuale, cu regim de construire izolat pe terenul aferent, rezultând patru (4) edificabile. Subzona va fi deservită de un drum de incintă format din carosabil cu o lățime de 3,5m împreună cu locuri de parcare adiacente pentru vizitatori dar și amenajări peisagere. Terenul destinat căii de circulație de incintă, va fi prevăzut cu o subzonă de întoarcere prin care se va realiza accesul la loturile 2 și 3.

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individuală, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 20,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zona verde compactă cu plantații de aliniament spre stradă împreună cu plantații pe zone verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare se propune amenajarea a

unei suprafețe de 481 mp de spații verzi în incintă, respectiv 29,01% din suprafața totală a parcelei și a unei zone verzi de aliniament de 165 mp, respectiv 10.00%.

Parcaje:

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

Astfel, va fi prevăzut minim câte un loc (1) de parcare în incinta fiecărei parcele destinată locuirii rezultând patru (4) locuri de parcare. Adicional, adiacent dumului de incintă se vor amenaja patru (4) locuri de parcare pentru vizitatori .

Circulații și accese:

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

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura dinspre parcela înscrisă în C.F. nr. 356387 Arad reprezentată de str. Fântâanii având o bandă carosabilă pe sens de 3,5 m, rezultând două sensuri de circulație auto împreună cu amenajările aferente.

Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton. Drumul de incintă va avea lățimea de 3,50 m și va avea o zonă de întoarcere și acces la terenurile din dreptul loturilor 2 și 3.

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

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

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

Utilități:

Se vor realiza 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.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă rezidențială, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 967 din 20.05.2021, 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	09583662/10.03.2022	-
2.	Compania de Apă Arad S.A.	3571/24.02.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213570358/23.02.2022	23.02.2023
4.	Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Arad	5474/08.04.2022	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4720322/24.02.2022	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4720323/24.02.2022	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139059/22.02.2022	-
8.	Proces verbal de recepție O.C.P.I. Arad	1742/2021	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	5376/353/24.03.2022	24.03.2023
10.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	67/07.03.2022	-
11.	Telekom Romania Communications	44/02.03.2022	-
12.	Aviz Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	13742/Z1/04.03.2022	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 19.04.2022, s-a emis Avizul Tehnic nr.

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

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Director executiv,
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
Urb. Săvan Răzvan

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de PORUMB LIGIA MARIA, cu domiciliul în județul Arad, Mun. Arad, str. Fântâniei, nr. 42, înregistrată cu nr. 30653 din 13.04.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr..... din

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire zonă rezidențială”,
Mun. Arad, str. Fântâniei, nr. 22,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 357854 - Arad

Inițiatori: PORUMB LIGIA MARIA

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. PAUL DORIN P. CRAINIC, pr.nr. 37/2021

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord - teren proprietate privată- CF 305978, str. Fântâniei nr. 24-26 locuință;
- la vest - teren proprietate publică- CF 356387 Str. Fântâniei;
- la est - terenuri proprietăți private, locuințe fund de lot;
- la sud - terenuri proprietăți private-CF 305219 Str. Fântâniei nr. 20, CF 322578 Str. Fântâniei nr.18-locuințe;

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

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

- UTR. nr. 24:
 - subzona: – Lmr24c – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural;
 - regim de construire: conform PUZ;
 - funcțiuni dominante: zonă rezidențială;
 - H max = P+2+M;
 - POT max = 40%;
 - CUT max = conform PUZ;
 - retragerea minimă față de aliniament = conform PUZ;
 - retrageri minime față de limitele laterale = conform PUZ;
 - retrageri minime față de limitele posterioare = conform PUZ;

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

- **Funcțiunea principală:**
 - funcțiunea dominantă: locuire individuală;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
 - amenajări tehnico-edilitare;
 - zone verzi;

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

Zonificare funcțională:

- Lmr24** - subzonă rezidențială- locuințe individuale
Cc - carosabil
P1 - parcaje pentru vizitatori adiacente carosabilului (dale înierbate)
P2 - zonă amenajări/car-port/grătare în interiorul parcelei
SP - spații verzi amenajate
TE - culoar tehnico-edilitar

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 0,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă la cornișă de 6,00 m și 9,00 m la coamă față de cota ±0,00 (105,00 NMN).

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- **Amplasare față de frontul stradal:**
 - ansamblul rezidențial se va retrage de la aliniamentul str. Fântâni cu 6,00m spre interiorul parcelei
- **Amplasare față de limitele laterale și posterioare:**
 - **lot 1:**
 - Retragere E- 7,34m
 - Retragere V- 6,00m
 - Retragere S- amplasare pe limita de proprietate
 - Retragere N- 2.02m
 - **lot 2:**
 - Retragere E- amplasare pe limita de proprietate
 - Retragere V- 7,65m
 - Retragere S- amplasare pe limita de proprietate
 - Retragere N- 3.00m
 - **lot 3:**
 - Retragere E- 6,00m

- Retrăgere V- amplasare pe limita de proprietate
- Retrăgere S- 0.60m
- Retrăgere N- 3.04m

-lot 4:

- Retrăgere E- 6,00m
- Retrăgere V- amplasare pe limita de proprietate
- Retrăgere S- 3.04m
- Retrăgere N- 0.60m

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individuală, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 20,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zonă verde compactă cu plantații de aliniament spre stradă împreună cu plantații pe zone verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare se propune amenajarea a unei suprafețe de 481 mp de spații verzi în incinta, respectiv 29,01% din suprafața totală a parcelei și a unei zone verzi de aliniament de 165 mp, respectiv 10.00%.

Parcaje:

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

Astfel, va fi prevăzut minim câte un loc (1) de parcare în incinta fiecărei parcele destinată locuirii rezultând patru (4) locuri de parcare. Adițional, adiacent dumului de incintă se vor amenaja patru (4) locuri de parcare pentru vizitatori .

Circulații și accese:

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

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura dinspre parcela înscrisă în C.F. nr. 356387 Arad reprezentată de str. Fântâni având o bandă carosabilă pe sens de 3,5 m, rezultând două sensuri de circulație auto împreună cu amenajările aferente.

Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton. Drumul de incintă va avea lățimea de 3,50 m și va avea o zonă de întoarcere și acces la terenurile din dreptul loturilor 2 și 3.

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

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

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind

regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înainte autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Utilități:

Se vor realiza 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.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă rezidențială, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.04.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 967 din 20.05.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/SR/DS

PMA-A5-14

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Construire zona rezidențială

Amplasament – municipiul Arad, str. Fântâanii nr.22

Beneficiari- Porumb Ligia Maria

Proiectant gen.– SC STACONS SRL, arh RUR Dorin Crainic, proiect nr.37/2021

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

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 dezbătă propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 57136/22.07.2021, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **09.08.2021**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **09.08.2021** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de **19.08.2021** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 95508/2021, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului pentru etapa 2, privind elaborarea propunerilor documentației de urbanism;

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 05.01.2022.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 05.01.2022, au fost depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 05.01.2022 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate identificate cu extras CF 355454, CF 322033, CF 305978, CF 305219, CF 322578 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

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu		06.05.2022
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		06.05.2022