

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 rezidențială”,
Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340133 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: Sebastian Liviu-Dan și Radu Angela-Evrica,
Proiectant general: S.C. Stacons S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 100891/03.12.2024,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 64446/03.12.2024, 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. 100880/03.12.2024 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. 55/03.12.2024,

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 Ministerului 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 rezidențială”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340133 – Arad, măsurând o suprafață totală de 11.358,00 mp., conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și 2 (cu anexele 2.1.- 2.8.), 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 urbanistică
- 2.8. Profil caracteristic

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: SEBASTIAN LIVIU-DAN și RADU ANGELA-EVRICA;
- 2.2. Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 06/2023;

2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 340133 – Arad și constituie proprietatea privată a proprietarilor SEBASTIAN LIVIU-DAN și RADU ANGELA-EVRICA, măsurând o suprafață totală de 11.358,00 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 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.

2.5. 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. 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 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.

2.7. Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele 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. 64446/03.12.2024, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii SEBASTIAN LIVIU-DAN și RADU ANGELA-EVRICA, 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 rezidențială”,

Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340133 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: SEBASTIAN LIVIU-DAN și RADU ANGELA-EVRICA
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: SEBASTIAN LIVIU-DAN și RADU ANGELA-EVRICA;
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 06/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 48043 din 28.05.2024, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 63735 din 23.07.2024, nr. 80173 din 23.09.2024 și nr. 93739 din 07.11.2024 de către SEBASTIAN LIVIU-DAN și RADU ANGELA-EVRICA;

- raportul de specialitate nr. 100880/A5/03.12.2024 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. 64446/A5/03.12.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 55/03.12.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 172 din 15.02.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 340133 – Arad și constituie proprietatea privată a proprietarilor SEBASTIAN LIVIU-DAN și RADU ANGELA-EVRICA, măsurând o suprafață totală de 11.358,00 mp.

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

- „Construire zonă rezidențială”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340133 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „Construire zonă rezidențială”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340133 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 11.358,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 0,8.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,94 metri (109,94 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10 metri înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 34071/22.01.2024.

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 rezidențială”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340133 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

PRIMAR
Calin Bibart

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 100880/A5/03.12.2024

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 rezidențială”,

Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340133 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: SEBASTIAN LIVIU-DAN și RADU ANGELA-EVRICA

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

- Proprietari/Dezvoltatori: SEBASTIAN LIVIU-DAN și RADU ANGELA-EVRICA;
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 06/2023.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 340133 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 340133 – Arad și constituie proprietatea privată a proprietarilor SEBASTIAN LIVIU-DAN și RADU ANGELA-EVRICA, măsurând o suprafață totală de 11.358,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Construire zonă rezidențială”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340133 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 11.358,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Drum DE 1789/1, identificat prin C.F. nr. 340136 – Arad – intravilan;
- **la vest:** Strada Câmpul Florilor, identificată prin C.F. nr. 340251 - Arad, respectiv teren identificat prin C.F. nr. 340132 - Arad;
- **la est:** Drum DE 1789/1, identificat prin C.F. nr. 340136 – Arad – intravilan;
- **la sud:** Terenuri proprietăți privată, identificate prin C.F.-urile nr. 340120; nr. 340121 - Arad, arabil intravilan.

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.

- **Funcțiune dominantă:**

- Zonă rezidențială cu locuințe individuale cu regim maxim de înălțime maxim propus de P+1E și locuință individuală cu funcțiuni complementare (servicii, birouri, comerț, etc.), pentru lotul “7”.

- **Funcțiuni interzise:**

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

Zonificare funcțională:

- **L** - unitatea principală locuință individuală;
- **S** – funcțiuni complementare (servicii, birouri, comerț);
- **Cc** – carosabil;
- **P** - parcări în incintă;
- **SP** - spații verzi amenajate;
- **TE** - culoar tehnico-edilitar;

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 0,8.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,94 metri (109,94 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10 metri înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 34071/22.01.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Pentru loturile 1-6:

- min. 11.00 m și 13.50 m față de latura vestică (str. Câmpul Florilor);
- min. 3.00 m față de latura posterioară estică;
- min. 3.50 m față de latura sudică ;
- min. 0.60 m față de latura nordică;

Pentru lotul 7:

- min. 8.55 m față de latura vestică (str. Câmpul Florilor);
- față de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60 m;
- față de latura posterioară va fi retras cu min. 3.00 m;
- față de latura Sudică zona edificabilă va fi retrasă cu minim 3.00 m;

Pentru loturile 9-12 și loturile 15-17:

- min. 5.00 m față de frontul stradal propus;
- față de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60 m ;
- față de latura posterioară va fi retras cu min. 8.00 m;
- față de latura Sudică zona edificabilă va fi retrasă cu minim 3.50 m;

Pentru lotul 13:

- min. 5.00 m față de limita de proprietate a lotului și 11.10 m până la frontul stradal propus (din care 6.10 m e zonă verde în fața lotului 13);
- față de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60 m ;
- față de latura posterioară Vest va fi retras cu min. 3.00 m;
- față de latura Sudică zona edificabilă va fi retrasă cu minim 3.50 m;

Pentru loturile 8 și 14:

- min. 5.00 m față de frontul stradal propus;
- față de latura Nordică amplasamentul va fi retras cu min. 3.50 m;
- față de latura posterioară va fi retras cu min. 8.00 m;
- față de latura Sudică zona edificabilă va fi retrasă cu minim 0.60 m;

Pentru lotul 18:

- min. 3.50 m față de latura vestică;
- față de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60 m;
- față de latura posterioară va fi retras cu min. 6.30 m;
- față de latura Estică zona edificabilă va fi retrasă cu minim 0.60 m;

Pentru lotul 19:

- min. 3.50 m față de latura sudică;
- față de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60 m;
- față de latura posterioară va fi retras cu min. 8.00 m;
- față de latura Estică zona edificabilă va fi retrasă cu minim 5.00 m;

Anexele gospodărești (pergolă/filigorie/carport) se vor putea realiza oriunde pe lot, în afara zonei de protecție LEA reprezentată spre str. Câmpul Florilor. Anexele pot avea suprafața de maxim 40 mp, iar însumat cu suprafața locuinței nu vor depăși procentul de ocupare a terenului de 40%.

Spații verzi:

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

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35% din suprafața totală a terenului.

Sunt propuse și trei zone de spații verzi compacte/parc/loc de joacă cu suprafața de 88 mp, 52 mp și 276 mp (3,7% din suprafața totală).

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 și a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024.

Pentru locuințe se estimează 2 locuri de parcare în incintă pentru fiecare lot, în total 32 locuri de parcare, iar pentru lotul 7 (cu funcțiuni complementare) se estimează 6 locuri de parcare.

Se vor asigura 5 locuri de parcare pentru vizitatori.

Circulații și accesuri:

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

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

Accesul pe teren se va face atât prin latura vestică, din strada Câmpul Florilor, cât și din strada de incintă nou propusă, dar și din drumul de exploatare DE 1789/1.

Artera principală este formată din strada Câmpul Florilor (la vest față de incintă) și DE 1789/1 la nord față de incintă, din care se realizează accesul spre zona studiată.

Se propune lărgirea profilului stradal DE 1789/1 la minim 12.00 m și a carosabilului la 7.00 m, cu trotuar pe o latură cel puțin.

Din strada Câmpul Florilor se realizează accesul spre 7 loturi (loturile 1-7) prin racord carosabil.

Lotul 7 fiind pe colt și având funcțiunea de locuință cu funcțiuni complementare (servicii, birouri, comerț etc.), are front la strada Câmpul Florilor cu accesul de 15.00 m care deservește parcarilor în incintă, și frontul stradal spre drumul de exploatare DE 1789/1 cu accesul de 3.50 m.

Din DE 1789/1 se realizează accesul, cu o lățime de 3.50 m, spre 3 loturi (lotul 7,18,19) și spre strada nou propusă, din care se realizează accesul spre 10 loturi (loturile 8-17).

Din DE 1789/1 se propune accesul spre strada nou propusă în incintă în regim privat cu posibilitatea de cedare spre domeniul public. Prospectul stradal va avea 11.00 m, compus din carosabil de 7.00 m, cu o zonă de întoarcere în formă de "T". Sunt prevăzute trotuare de 1.00 m pe ambele laturi și zone verzi de aliniament (1.00 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 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.

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.

Prin documentație se propune o zonă rezidențială cu 18 loturi pentru locuințe individuale, un lot cu funcțiunea de locuință cu funcțiuni complementare (lotul 7) și 3 zone cu spațiu verde compact.

Utilități: Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială, 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, 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. 172 din 15.02.2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	18451562/09.01.2024	15.02.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	22903/13.11.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214418391/11.10.2023	11.10.2024
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	19426/11.12.2023	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323299/17.10.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323300/17.10.2023	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134436/11.10.2023	11.10.2024
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1450/2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	34071/22.01.2024	22.01.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	21655/Z1/11.04.2024	-
11.	Comisia de Sistemare a Circulației	12084/Z1/12.03.2024	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	545/16.10.2023	-
13.	S.C. CET HIDROCARBURI S.A.	3550/03.10.2023	03.10.2024

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 04.06.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 55 / 03.12.2024 favorabil.

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

Arhitect Șef
 arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		25.11.2024

VIZA JURIDICA
 Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către SEBASTIAN LIVIU-DAN și RADU ANGELA-EVRICA, cu adresa în jud. Arad, Mun. Arad, str. Clujului, nr. 197, înregistrată cu nr. 48043 din 28.05.2024, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 63735 din 23.07.2024, nr. 80173 din 23.09.2024 și nr. 93739/07.11.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 55 din 03.12.2024

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

Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340133 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: SEBASTIAN LIVIU-DAN și RADU ANGELA-EVRICA
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: SEBASTIAN LIVIU-DAN și RADU ANGELA-EVRICA;

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură
RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 06/2023

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Drum DE 1789/1, identificat prin C.F. nr. 340136 – intravilan;
- **la vest:** Strada Câmpul Florilor, identificată prin CF 340251;
- **la est:** Drum DE 1789/1, identificat prin C.F. nr. 340136 – intravilan;
- **la sud:** Terenuri proprietăți privată, identificate prin CF-urile nr. 340120; nr. 340121 - Arad, arabil intravilan.

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

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.

- **Funcțiune dominantă:**

- Zonă rezidențială cu locuințe individuale cu regim maxim de înălțime maxim propus de P+1E și locuință individuală cu funcțiuni complementare (servicii, birouri, comerț, etc.), pentru lotul “7”.

- **Funcțiuni interzise:**

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

Zonificare funcțională:

- **L** - unitatea principală locuință individuală;
- **S** – funcțiuni complementare (servicii, birouri, comerț);
- **Cc** – carosabil;
- **P** - parări în incintă;
- **SP** - spații verzi amenajate;
- **TE** - culoar tehnico-edilitar;

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 0,8.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,94 metri (109,94 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10 metri înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 34071/22.01.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Pentru loturile 1-6:

- min. 11.00 m și 13.50 m față de latura vestică (str. Câmpul Florilor);
- min. 3.00 m față de latura posterioară estică;
- min. 3.50 m față de latura sudică ;
- min. 0.60 m față de latura nordică;

Pentru lotul 7:

- min. 8.55 m față de latura vestică (str. Câmpul Florilor);
- față de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60 m;
- față de latura posterioară va fi retras cu min. 3.00 m;
- față de latura Sudică zona edificabilă va fi retrasă cu minim 3.00 m;

Pentru loturile 9-12 și loturile 15-17:

- min. 5.00 m față de frontul stradal propus;
- față de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60 m;
- față de latura posterioară va fi retras cu min. 8.00 m;
- față de latura Sudică zona edificabilă va fi retrasă cu minim 3.50 m;

Pentru lotul 13:

- min. 5.00 m față de limita de proprietate a lotului și 11.10 m până la frontul stradal propus (din care 6.10 m e zonă verde în fața lotului 13);
- față de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60 m;
- față de latura posterioară Vest va fi retras cu min. 3.00 m;
- față de latura Sudică zona edificabilă va fi retrasă cu minim 3.50 m;

Pentru loturile 8 și 14:

- min. 5.00 m față de frontul stradal propus;
- față de latura Nordică amplasamentul va fi retras cu min. 3.50 m;
- față de latura posterioară va fi retras cu min. 8.00 m;
- față de latura Sudică zona edificabilă va fi retrasă cu minim 0.60 m;

Pentru lotul 18:

- min. 3.50 m față de latura vestică;
- față de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60 m;
- față de latura posterioară va fi retras cu min. 6.30 m;

- față de latura Estică zona edificabilă va fi retrasă cu minim 0.60 m;

Pentru lotul 19:

- min. 3.50 m față de latura sudică;
- față de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60 m;
- față de latura posterioară va fi retras cu min. 8.00 m;
- față de latura Estică zona edificabilă va fi retrasă cu minim 5.00 m;

Anexele gospodărești (pergolă/filigorie/carport) se vor putea realiza oriunde pe lot, în afara zonei de protecție LEA reprezentată spre str. Câmpul Florilor. Anexele pot avea suprafața de maxim 40 mp, iar însumat cu suprafața locuinței nu vor depăși procentul de ocupare a terenului de 40%.

Spații verzi:

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

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35% din suprafața totală a terenului.

Sunt propuse și trei zone de spații verzi compacte/parc/loc de joacă cu suprafața de 88 mp, 52 mp și 276 mp (3,7% din suprafața totală).

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 și a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024.

Pentru locuințe se estimează 2 locuri de parcare în incintă pentru fiecare lot, în total 32 locuri de parcare, iar pentru lotul 7 (cu funcțiuni complementare) se estimează 6 locuri de parcare.

Se vor asigura 5 locuri de parcare pentru vizitatori.

Circulații și accesuri:

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

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

Accesul pe teren se va face atât prin latura vestică, din strada Câmpul Florilor, cât și din strada de incintă nouă propusă, dar și din drumul de exploatare DE 1789/1.

Artera principală este formată din strada Câmpul Florilor (la vest față de incintă) și DE 1789/1 la nord față de incintă, din care se realizează accesul spre zona studiată.

Se propune lărgirea profilului stradal DE 1789/1 la minim 12.00 m și a carosabilului la 7.00 m, cu trotuar pe o latură cel puțin.

Din strada Câmpul Florilor se realizează accesul spre 7 loturi (loturile 1-7) prin racord carosabil.

Lotul 7 fiind pe colț și având funcțiunea de locuință cu funcțiuni complementare (servicii, birouri, comerț etc.), are front la strada Câmpul Florilor, cu accesul de 15.00 m care deservește parcarilor în incintă, și frontul stradal spre drumul de exploatare DE 1789/1 cu accesul de 3.50 m.

Din DE 1789/1 se realizează accesul, cu o lățime de 3.50 m, spre 3 loturi (lotul 7,18,19) și spre strada nou propusă, din care se realizează accesul spre 10 loturi (loturile 8-17).

Din DE 1789/1 se propune accesul spre strada nou propusă în incintă în regim privat cu posibilitatea de cedare spre domeniul public. Prospectul stradal va avea 11.00 m, compus din carosabil de 7.00 m, cu o zonă de întoarcere în formă de "T". Sunt prevăzute trotuare de 1.00 m pe ambele laturi și zone verzi de aliniament (1.00 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 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

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

Prin documentație se propune o zonă rezidențială cu 18 loturi pentru locuințe individuale, un lot cu funcțiunea de locuință cu funcțiuni complementare (lotul 7) și 3 zone cu spațiu verde compact.

Utilități: Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială, 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, 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 04.06.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (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. 172 din 15.02.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 64446/A5/03.12.2024

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 zona rezidențială

- Proprietari/dezvoltatori: **Sebastian Liviu Dan și Radu Angela Evrica**
- Amplasament - **intravilan** mun.Arad, CF 340133
- Proiectant general – SC STACONS SRL, arh.RUR Crainic Dorin proiect nr.06/2023
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbătă 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. 33913/24.04.2023, 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 **05.05.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **05.05.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **05.05.2023-15.05.2023** 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.54926/2023 și completările depuse cu nr.69855/29.08.2023, 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 31.08.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 31.08.2023 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 31.08.2023-14.09.2023 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism identificate cu cu CF 358308, CF 358718, CF 358909, 358974, CF 340121, CF 340120, CF 340143, str.Campul Florilor nr.21 și nr.23, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		25.07.2024