

Proiect
Nr. 30/18.01.2023
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Extindere cartier Athena”, Municipiul Arad, intravilan,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 362194 – Arad, C.F. nr. 360359 – Arad,
respectiv C.F. nr. 360360 – Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 3911/ A5 / 18.01.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 1010/A5/18.01.2023, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 3909/18.01.2023 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 05/18.01.2023,

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

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

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

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

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Extindere cartier Athena”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 362194 – Arad, C.F. nr. 360359 – Arad, respectiv C.F. nr. 360360 - Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiar: S.C. Eidos Achiziții S.R.L.

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. Aram Plan Proiect S.R.L., specialist cu drept de semnătură

RUR, arh. Alexandru Nagy-Vizitiu, pr.nr. 28/2021

1.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 362194 – Arad, C.F. nr. 360359 – Arad, respectiv C.F. nr. 360360 - Arad și constituie proprietatea privată – S.C. Eidos Achiziții S.R.L., măsoară o suprafață totală de 51.550,00 mp.

Art. 2. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. Eidos Achiziții S.R.L. 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:
„Extindere cartier Athena”,
Mun. Arad, intravilan,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 362194 – Arad, C.F. nr. 360359 – Arad,
respectiv C.F. nr. 360360 - Arad

Beneficiar: S.C. EIDOS ACHIZIȚII S.R.L.;

Elaborator: proiectant general S.C. ARAM PLAN PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură
RUR, arh. Alexandru Nagy-Vizitiu, pr.nr. 28/2021

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 91450 din 24.11.2022 de către S.C. EIDOS ACHIZIȚII S.R.L.;

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

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

- avizul tehnic nr. din al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1298/07.07.2021, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin **C.F. nr. 362194 – Arad, C.F. nr. 360359 – Arad, respectiv C.F. nr. 360360 - Arad** și constituie proprietatea privată – S.C. EIDOS ACHIZIȚII S.R.L., măsoară o suprafață totală de 51.550,00 mp.

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

- „Extindere cartier Athena”, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 362194 – Arad, C.F. nr. 360359 – Arad, respectiv C.F. nr. 360360 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal „Extindere cartier Athena”, Mun. Arad, intravilan, identificat prin **C.F. nr. 362194 – Arad, C.F. nr. 360359 – Arad, respectiv C.F. nr. 360360 - Arad**, se propune construirea unei zone rezidențiale cu locuințe unifamiliale, duplexuri și funcțiuni complementare și măsoară o suprafață totală de **51.550,00 mp.**

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- *Zona Z1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare):*
 - o P.O.T. maxim admis: 40,00%;
 - o C.U.T. maxim admis: 1,60.
- *Zona Z2 (zonă locuințe unifamiliale, servicii și funcțiuni complementare):*
 - o P.O.T. maxim admis: 40,00%;
 - o C.U.T. maxim admis: 2,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

- *Zona Z1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare):*
Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+1E+M/Ep**, cu înălțimea maximă de 12,00 m. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25533/28.09.2022.
- *Zona Z2 (zonă locuințe unifamiliale, servicii și funcțiuni complementare):*
Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 20,00 m (131,45 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25533/28.09.2022.

Spații verzi:

- *Zona Z1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare):*
Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00 % pe fiecare lot.
- *Zona Z2 (zonă locuințe unifamiliale, servicii și funcțiuni complementare):*
Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbrire, într-un procent de minim 5,00 %, dar nu mai puțin de:
 - o pentru construcții administrative – min. 10,00%;
 - o pentru construcții comerciale – min. 5,00%;
 - o pentru construcții culturale – min. 10,00%;
 - o pentru construcții de sănătate – min. 10 mp/bolnav;
 - o pentru construcții de învățământ copii – min. 10 mp/copil;
 - o pentru construcții sportive – min. 30,00%;
 - o pentru construcții – turism și agrement - min. 25,00%;
 - o pentru locuire – min. 2 mp/locuitor.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Extindere cartier Athena**”, intravilan **Mun. Arad**, identificat prin **C.F. nr. 362194 – Arad, C.F. nr. 360359 – Arad, respectiv C.F. nr. 360360 – Arad**, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Călin Bibarț
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

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

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

ARHITECT-ŞEF

DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE

Nr./.....

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

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

„Extindere cartier Athena”,

Mun. Arad, intravilan,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 362194 – Arad, C.F. nr. 360359 – Arad,

respectiv C.F. nr. 360360 – Arad

- beneficiar: S.C. EIDOS ACHIZIŢII S.R.L.;

- elaborator: proiectant general S.C. ARAM PLAN PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Alexandru Nagy-Vizitiu, pr.nr. 28/2021;

Încadrarea în localitate

Imobilele - terenurile sunt situate în intravilanul Municipiului Arad, în zona sudică a actualului cartier Athena.

Situaţia juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncţionalizare sunt identificate prin **C.F. nr. 362194 – Arad, C.F. nr. 360359 – Arad, respectiv C.F. nr. 360360 - Arad** şi constituie proprietatea privată – S.C. EIDOS ACHIZIŢII S.R.L., măsoară o suprafaţă totală de 51.550,00 mp.

Situaţia existentă

Prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin C.F. nr. 362194 – Arad, C.F. nr. 360359 – Arad, respectiv C.F. nr. 360360 - Arad, în vederea dezvoltării unei zone rezidenţiale cu locuinţe unifamiliale, duplexuri şi funcţiuni complementare.

Deservirea rutieră a incintei propuse pentru reglementare, va fi asigurată prin două accese rutiere, un acces rutier principal existent din str. Sălcuţei, care se continuă cu str. Artemis şi un acces nou propus din str. de tip II, care se va racorda la Calea 6 Vânători.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- la nord: terenuri curţi-construcţii – proprietăţi private – locuire unifamilială;
- la vest: terenuri curţi-construcţii – proprietăţi private – locuire unifamilială;
strada Artemis;
drum de exploatare De 1569/1/4.
- la est: terenuri curţi-construcţii – proprietăţi private – locuire unifamilială;
strada Sălcuţei;
Calea 6 Vânători.

-la sud: terenuri curți-construcții – proprietăți private – locuire unifamilială;
teren agricol în intravilan, identificat prin C.F. nr. 327195 – 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 construire a unei zone rezidențiale cu locuințe unifamiliale, duplexuri și funcțiuni complementare, un acces rutier principal existent din str. Sălcuței, care se continuă cu str. Artemis și un acces nou propus din str. de tip II, care se va racorda la Calea 6 Vânători.

• **Funcțiunea principală:**

- *Zona Z1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare):*
 - zonă rezidențială cu locuințe unifamiliale sau duplexuri.
- *Zona Z2 (zonă locuințe unifamiliale, servicii și funcțiuni complementare):*
 - zonă rezidențială cu locuințe unifamiliale;
 - servicii.

• **Funcțiuni complementare:**

- *Zona Z1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare):*
 - Anexe gospodărești;
 - Magazii;
 - Garaje;
 - Mici ateliere sau birouri;
 - Circulație pietonală și rutieră;
 - Parcări;
 - Spații verzi și de protecție;
 - Mobilier urban și echipare edilitară.
- *Zona Z2 (zonă locuințe unifamiliale, servicii și funcțiuni complementare):*
 - Circulație pietonală și rutieră;
 - Parcări și garaje publice subterane;
 - Spații verzi și de protecție;
 - Mobilier urban și echipare edilitară.

• **Interdicții definitive:**

- *Zona Z1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare):*
 - Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie de produse pentru construcții, produse pentru agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - Activități pentru creșterea animalelor;
 - Ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - Depozitarea pentru vânzarea unor cantități mare de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Amplasarea de platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.
- *Zona Z2 (zonă locuințe unifamiliale, servicii și funcțiuni complementare):*
 - Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie de produse pentru construcții, produse pentru agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - Activități pentru creșterea animalelor;
 - Ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - Depozitarea pentru vânzarea unor cantități mare de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Amplasarea de platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

- **Interdicții temporare de construire:**

- Este interzisă amplasarea de construcții sub zona de protecție LEA, cât timp legislația specifică menține zona de protecție, respectiv interdicția de construire. În contextul schimbărilor legislative, interdicția de construire se va modifica conform noilor cerințe. În cazul eliminării liniei LEA, se elimină automat și interdicția.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- *Zona Z1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare):*
 - o P.O.T. maxim admis: 40,00%;
 - o C.U.T. maxim admis: 1,60.
- *Zona Z2 (zonă locuințe unifamiliale, servicii și funcțiuni complementare):*
 - o P.O.T. maxim admis: 40,00%;
 - o C.U.T. maxim admis: 2,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

- *Zona Z1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare):*

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+1E+M/Ep**, cu înălțimea maximă de 12,00 m. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25533/28.09.2022.
- *Zona Z2 (zonă locuințe unifamiliale, servicii și funcțiuni complementare):*

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 20,00 m (131,45 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25533/28.09.2022.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- *Zona Z1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare):*
 - o min. 0,00 m – max. 5,00 m de la frontul stradal;
 - o min. 0,00 m – față de limitele laterale ale parcelei;
 - o min. 5,00 m – față de limita posterioară a parcelei sau ½ din înălțimea maximă a construcției.
- *Zona Z2 (zonă locuințe unifamiliale, servicii și funcțiuni complementare):*
 - o min. 0,00 m – max. 5,00 m de la frontul stradal;
 - o min. 0,00 m – față de limitele laterale ale parcelei;
 - o min. 5,00 m – față de limita posterioară a parcelei sau ½ din înălțimea maximă a construcției.
- Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei propuse spre reglementare nu includ împrejuririle, construcțiile tehnico-edilitare și copertinele.

Spații verzi:

- *Zona Z1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare):*

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00 % pe fiecare lot.
- *Zona Z2 (zonă locuințe unifamiliale, servicii și funcțiuni complementare):*

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbrire, într-un procent de minim 5,00 %, dar nu mai puțin de:

 - o pentru construcții administrative – min. 10,00%;
 - o pentru construcții comerciale – min. 5,00%;
 - o pentru construcții culturale – min. 10,00%;

- pentru construcții de sănătate – min. 10 mp/bolnav;
- pentru construcții de învățământ copii – min. 10 mp/copil;
- pentru construcții sportive – min. 30,00%;
- pentru construcții – turism și agrement - min. 25,00%;
- pentru locuire – min. 2 mp/locuitor.

Parcaje:

- *Zona Z1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare):*
Se va amenaja min. 1 loc de parcare în interiorul incintei.
- *Zona Z2 (zonă locuințe unifamiliale, servicii și funcțiuni complementare):*

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform prevederile Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, după cum urmează:

- pentru construcții administrative – câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați, la care se adaugă un spor de 20,00% pentru invitați;
- pentru construcții financiar-bancare - câte un loc de parcare la 20 salariați, la care se adaugă un spor de 50,00% pentru clienți;
- pentru construcții comerciale – un loc de parcare la 200 mp suprafață construită desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; un loc de parcare la 100 mp suprafață construită desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; un loc de parcare la 50 mp suprafață construită desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp; un loc de parcare la 40 mp suprafață construită desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000 mp;
- pentru construcții culturale – un loc pentru 10-20 de locuri în sală;
- pentru construcții de învățământ – 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- pentru construcții de sănătate – câte un loc de parcare la 10 persoane angajate;
- pentru construcții sportive – un loc de parcare la 5-20 locuri;
- pentru construcții și amenajări de agrement – câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
- pentru cluburi – un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului;
- pentru construcții de turism – 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
- pentru construcții de locuințe – min. 1 loc 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.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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 două accese rutiere, un acces rutier principal existent din str. Sălcuței, care se continuă cu str. Artemis și un acces nou propus din str. de tip II, care se va racorda la Calea 6 Vânători.

Străzile din incintă propuse vor fi de tip I, având 2 benzi de circulație, cu lățimea carosabilului de 7,00 m, 1,50 m zonă verde pe laterale și 1,00 m trotuar sau străzi de tip II, cu 2 benzi de circulație, cu lățimea carosabilului de 7,00 m, 1,00 m zonă verde pe laterale și 1,00 m trotuar.

Drumul de exploatare din partea vestică nu este intabulat, nu are geometrie, el este un drum de pământ, cu lățime variabilă, între 2,75 m și 5,70 m. În zona în care se îngustează drumul de exploatare, între cele 2 străzi de tip I, se propune alipirea unui fâșii de 3,00 m pentru lărgirea profilului stradal, teren care urmează a fi trecut în domeniul public al Municipiului Arad.

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.

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

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone, 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. 1298 din 07.07.2021, 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	09521840/20.04.2022	07.07.2023
2.	Compania de Apă Arad S.A.	2660/14.02.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213841000/17.08.2022	16.08.2023
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	14515/26.09.2022	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4720955/11.10.2022	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4720956/11.10.2022	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139102/24.03.2022	-
8.	O.C.P.I. Arad	PV 3158/2022	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	25533/28.09.2022	28.09.2023
10.	Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	73170/Z1/26.10.2022	-
11.	MADR, Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	56/07.09.2022	07.09.2023
12.	MADR, Direcția pentru Agricultură a Județului Arad	2928/09.02.2022	-
13.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	391/02.09.2022	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 13.12.2022 , 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

Șef serviciu,
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
arh. Bărbăței Ioana

VIZA JURIDICA

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. EIDOS ACHIZIȚII S.R.L., cu sediul în județul Arad, Mun. Arad, Bulevardul Decebal, nr. 3, ap. 3A, înregistrată cu nr. 91450 din 24.11.2022, 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:
„Extindere cartier Athena”,
Mun. Arad, intravilan,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 362194 – Arad, C.F. nr. 360359 – Arad,
respectiv C.F. nr. 360360 - Arad

Inițiator: S.C. EIDOS ACHIZIȚII S.R.L.

Proiectant de specialitate: S.C. ARAM PLAN PROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. ARAM PLAN PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Alexandru Nagy-Vizitiu, pr.nr. 28/2021

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord: terenuri curți-construcții – proprietăți private – locuire unifamilială;
- la vest: terenuri curți-construcții – proprietăți private – locuire unifamilială;
strada Artemis;
drum de exploatare De 1569/1/4.
- la est: terenuri curți-construcții – proprietăți private – locuire unifamilială;
strada Sălcuței;
Calea 6 Vânători.
- la sud: terenuri curți-construcții – proprietăți private – locuire unifamilială;
teren agricol în intravilan, identificat prin C.F. nr. 327195 – Arad.

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

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

- UTR. nr. 54:
 - regim de construire:
 - funcțiuni dominante:
 - H max =
 - POT max =
 - CUT max =
 - retragerea minimă față de aliniament =
 - retrageri minime față de limitele laterale =
 - retrageri minime față de limitele posterioare =

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

- **Funcțiunea principală:**
 - Zona Z1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare):

- zonă rezidențială cu locuințe unifamiliale sau duplexuri.
- *Zona Z2 (zonă locuințe unifamiliale, servicii și funcțiuni complementare):*
 - zonă rezidențială cu locuințe unifamiliale;
 - servicii.
- **Funcțiuni complementare:**
 - *Zona Z1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare):*
 - Anexe gospodărești;
 - Magazii;
 - Garaje;
 - Mici ateliere sau birouri;
 - Circulație pietonală și rutieră;
 - Parcări;
 - Spații verzi și de protecție;
 - Mobilier urban și echipare edilitară.
 - *Zona Z2 (zonă locuințe unifamiliale, servicii și funcțiuni complementare):*
 - Circulație pietonală și rutieră;
 - Parcări și garaje publice subterane;
 - Spații verzi și de protecție;
 - Mobilier urban și echipare edilitară.
- **Interdicții definitive:**
 - *Zona Z1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare):*
 - Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie de produse pentru construcții, produse pentru agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - Activități pentru creșterea animalelor;
 - Ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - Depozitarea pentru vânzarea unor cantități mare de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Amplasarea de platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.
 - *Zona Z2 (zonă locuințe unifamiliale, servicii și funcțiuni complementare):*
 - Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie de produse pentru construcții, produse pentru agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - Activități pentru creșterea animalelor;
 - Ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - Depozitarea pentru vânzarea unor cantități mare de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Amplasarea de platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.
- **Interdicții temporare de construire:**
 - Este interzisă amplasarea de construcții sub zona de protecție LEA, cât timp legislația specifică menține zona de protecție, respectiv interdicția de construire. În contextul schimbărilor legislative, interdicția de construire se va modifica conform noilor cerințe. În cazul eliminării liniei LEA, se elimină automat și interdicția.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- *Zona Z1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare):*
 - P.O.T. maxim admis: 40,00%;
 - C.U.T. maxim admis: 1,60.
- *Zona Z2 (zonă locuințe unifamiliale, servicii și funcțiuni complementare):*
 - P.O.T. maxim admis: 40,00%;

- C.U.T. maxim admis: 2,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

- *Zona Z1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare):*
Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+1E+M/Ep**, cu înălțimea maximă de 12,00 m. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25533/28.09.2022.
- *Zona Z2 (zonă locuințe unifamiliale, servicii și funcțiuni complementare):*
Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 20,00 m (131,45 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25533/28.09.2022.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- *Zona Z1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare):*
 - min. 0,00 m – max. 5,00 m de la frontul stradal;
 - min. 0,00 m – față de limitele laterale ale parcelei;
 - min. 5,00 m – față de limita posterioară a parcelei sau ½ din înălțimea maximă a construcției.
- *Zona Z2 (zonă locuințe unifamiliale, servicii și funcțiuni complementare):*
 - min. 0,00 m – max. 5,00 m de la frontul stradal;
 - min. 0,00 m – față de limitele laterale ale parcelei;
 - min. 5,00 m – față de limita posterioară a parcelei sau ½ din înălțimea maximă a construcției.
- Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei propuse spre reglementare nu includ împrejmuirile, construcțiile tehnico-edilitare și copertinele.

Spații verzi:

- *Zona Z1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare):*
Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00 % pe fiecare lot.
- *Zona Z2 (zonă locuințe unifamiliale, servicii și funcțiuni complementare):*
Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbrire, într-un procent de minim 5,00 %, dar nu mai puțin de:
 - pentru construcții administrative – min. 10,00%;
 - pentru construcții comerciale – min. 5,00%;
 - pentru construcții culturale – min. 10,00%;
 - pentru construcții de sănătate – min. 10 mp/bolnav;
 - pentru construcții de învățământ copii – min. 10 mp/copil;
 - pentru construcții sportive – min. 30,00%;
 - pentru construcții – turism și agrement - min. 25,00%;
 - pentru locuire – min. 2 mp/locuitor.

Parcaje:

- *Zona Z1 (zonă locuințe și funcțiuni complementare):*
Se va amenaja min. 1 loc de parcare în interiorul incintei.
- *Zona Z2 (zonă locuințe unifamiliale, servicii și funcțiuni complementare):*
Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare, în garaje sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori,

conform prevederile Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, după cum urmează:

- pentru construcții administrative – câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați, la care se adaugă un spor de 20,00% pentru invitați;
- pentru construcții financiar-bancare - câte un loc de parcare la 20 salariați, la care se adaugă un spor de 50,00% pentru clienți;
- pentru construcții comerciale – un loc de parcare la 200 mp suprafață construită desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; un loc de parcare la 100 mp suprafață construită desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp; un loc de parcare la 50 mp suprafață construită desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp; un loc de parcare la 40 mp suprafață construită desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000 mp;
- pentru construcții culturale – un loc pentru 10-20 de locuri în sală;
- pentru construcții de învățământ – 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice;
- pentru construcții de sănătate – câte un loc de parcare la 10 persoane angajate;
- pentru construcții sportive – un loc de parcare la 5-20 locuri;
- pentru construcții și amenajări de agrement – câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane;
- pentru cluburi – un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului;
- pentru construcții de turism – 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;
- pentru construcții de locuințe – min. 1 loc 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.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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 două accese rutiere, un acces rutier principal existent din str. Sălcuței, care se continuă cu str. Artemis și un acces nou propus din str. de tip II, care se va racorda la Calea 6 Vânători.

Străzile din incintă propuse vor fi de tip I, având 2 benzi de circulație, cu lățimea carosabilului de 7,00 m, 1,50 m zonă verde pe laterale și 1,00 m trotuar sau străzi de tip II, cu 2 benzi de circulație, cu lățimea carosabilului de 7,00 m, 1,00 m zonă verde pe laterale și 1,00 m trotuar.

Drumul de exploatare din partea vestică nu este intabulat, nu are geometrie, el este un drum de pământ, cu lățime variabilă, între 2,75 m și 5,70 m. În zona în care se îngustează drumul de exploatare, între cele 2 străzi de tip I, se propune alipirea unui fâșii de 3,00 m pentru lărgirea profilului stradal, teren care urmează a fi trecut în domeniul public al Municipiului Arad.

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

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

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

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

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone, 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 13.12.2022 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 (1[^]3), 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. 1298 din 07.07.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/BI/DS

PMA-A5-14

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent -Extindere cartier Athena

Inițiatorii documentației– SC EIDOS ACHIZITII SRL

Amplasament - municipiul Arad, cartier Athena

Proiectant - SC ARAM PLAN PROIECT SRL, arh.RUR A.Nagy Vizitiu , proiect nr.28/2021

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

- prin adresa nr. 93187/09.12.2021 înregistrată la Primăria Municipiului Arad, 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 23.12.2021;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 23.12.2021 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 03.01.2022 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.33070/2022, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 22.06.2022;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 22.06.2022 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 06.07.2022 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimerilor 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 prin au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile P.U.Z., proprietarii parcelelor învecinate identificate cu C.F.311273, C.F. 310674, C.F. 310609, C.F. 310696, C.F. 311187, C.F. 349806, C.F. 310699, C.F. 353473, C.F. 353472, C.F. 352009, C.F. 354626, C.F. 311239, C.F. 311272, C.F. 311190, C.F. 311227, C.F. 352707, C.F. 352684, C.F. 352670, C.F. 352705, C.F. 352712, C.F. 352682, C.F. 352671, C.F. 340634, C.F. 340644, C.F. 322217, C.F. 322220, C.F. 322245, C.F. 322214, C.F. 322246, C.F. 322225, C.F. 327195, C.F. 355079, C.F. 345295, C.F. 359783, C.F. 314108, C.F. 303942, C.F. 354255, C.F. 354224, C.F. 350452, C.F. 350451, C.F. 350343, C.F. 350344, C.F. 356002, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

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	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		05.01.2022

