

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Proiect

Nr. 565/27.10.2023

HOTĂRÂREA Nr. _____

din _____ 2023

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, cartierul Pârneava, str. Clujului, nr. 142/A și 142-144,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 317316 și 305047 - Arad, beneficiari: SC Ellada Buildings SRL,

elaborator: proiectant general S.C. Stacons S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 85895/A5/23.10.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 85529/A5/20.10.2023, 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. 85894/A5/23.10.2023, a 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. 41/23.10.2023,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Conform 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,

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

Cu respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Fiind 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 și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „**Construire zonă rezidențială**”, Municipiul Arad, cartierul Pârneava, str. Clujului, nr. 142/A și 142-144, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 317316 și C.F. nr. 305047 -Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul Arhitectului-Șef și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: SC ELLADA BUILDINGS SRL;

2. Elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Paul Dorin CRAINIC, pr.nr. 18/2022

3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 317316 și C.F. nr. 305047 - Arad, au categoria de folosință curți-construcții și constituie proprietatea privată a SC ELLADA BUILDINGS SRL măsurând o suprafață totală de de 3.988 mp. (CF 317316 = 580 mp, CF 305047 = 3.408 mp)

Art 2 Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1.Funcțiune dominantă:

- funcțiunea dominantă: locuire individuală;

2.2.Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:

- platforme carosabile/parcaje și drumuri, circulații pietonale și piste de biciclete;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi, spații de loisir, locuri de joacă;

2.3.Utilizări interzise:

- funcțiuni 2iscomfort sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt 2iscomfor prin traficul generat;
- piață agroalimentară;
- crematorii;
- 2iscomf 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;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce 2iscomfort ;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, depozite de deseuri;
- stații de întreținere auto;
- abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU

2.4.Interdicții temporare:

- până la asigurarea echipării edilitare prin racord sau extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, suprafețele destinate clădirilor de locuit sunt supuse interdicției temporare de construire.
- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

2.5. Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 0,95.

2.6. Regimul de înălțime maxim propus:

- Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E cu o înălțime maximă a construcției la coamă de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de 117,22 m (108,22 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,00 m înălțimea maximă a construcției);

2.7. 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. 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.

2.9. 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.

2.10. Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului rezidențial predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor din ansamblul rezidențial, în vederea preluării în administrare și exploatare de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

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

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

Art.4 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii SC Ellada Buildings SRL și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art.5 Prin grija Arhitectului-Şef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, un exemplar al documentației de urbanism se înaintează Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE, și un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Dact. RS/RS

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 85895/A5/23.10.2023

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Construire zonă rezidențială”

**Municipiul Arad, cartierul Pârneava, str. Clujului, nr. 142/A și 142-144,
pe parcelele identificate prin extrasele
C.F. nr. 317316 și 305047 -Arad**

Beneficiari: SC ELLADA BUILDINGS SRL;

Elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
Paul Dorin CRAINIC, pr.nr. 18/2022;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 77942 din 27.09.2023 de către, SC ELLADA BUILDINGS SRL reprezentat prin SABAU RAZVAN GHEORGHE;

- raportul de specialitate nr. 85894/A5/23.10.2023 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. 85529/A5/20.10.2023, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 41/23.10.2023 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 430 din 11.03.2022 se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin extrasele C.F. nr 317316 și 305047 - Arad, au categoria de folosință curți-construcții și constituie proprietatea privată a SC ELLADA BUILDINGS SRL măsurând o suprafață totală de de 3.988 mp. (CF 317316 = 580 mp, CF 305047 = 3.408 mp)

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 parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 317316 și 305047 - Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 317316 și 305047 - Arad, în vederea unificării și ulterior edificării unor subzone funcționale de locuințe individuale (în regim de construire înșiruit).

Parcelele sunt amplasate în lungul străzii Clujului la nr. 142/A și 142-144 având o formă patrulateră, constituind acces direct din aceasta.

Principalii indici urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 0,95.

Regimul maxim de înălțime:

Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E cu o înălțime maximă a construcției la coamă de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de 117,22 m (108,22 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,00 m înălțimea maximă a construcției);

Spațiu verde

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individual, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi 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* dar și a HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*, pentru fiecare funcțiune în parte. Se vor amenaja zone verzi compacte în cadrul incintelor propuse spre reglementare în suprafață de minim 35% din procentul total al terenului conform planșei 03 *URB REGLEMENTĂRI URBANISTICE*. De asemenea în extremitatea Vestică a terenului propus spre reglementare este proiectată o subzonă verde compactă mobilată cu loc de joacă pentru copii și masive de spații verzi plantate în suprafață de 243 mp, reprezentând 6,1% din suprafața totală a parcelei.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire zonă rezidențială Mun. Arad, cartierul Pârneava, str. Clujului, nr. 142/A și 142-144, pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 317316 și 305047 -Arad** îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 85894/23.10.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire zonă rezidenţială”
Mun. Arad, cartierul Pârneava, str. Clujului, nr. 142/A şi 142-144,
pe parcelele identificate prin extrasele
C.F. nr. 317316 şi 305047 -Arad

- **beneficiar:** SC ELLADA BUILDINGS SRL;
- **elaborator:** proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Paul Dorin CRAINIC, pr.nr. 18/2022

Încadrarea în localitate

Imobilele - terenurile sunt situate în partea central vestică a intravilanului Municipiului Arad, în cartierul Pârneava, pe strada Clujului nr. 142/A şi 142-144.

Situaţia juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncţionalizare sunt identificate prin extrasele C.F. nr 317316 şi 305047 - Arad, au categoria de folosinţă curţi-construcţii şi constituie proprietatea privată a SC ELLADA BUILDINGS SRL măsurând o suprafaţă totală de de 3.988 mp. (CF 317316 = 580 mp, CF 305047 = 3.408 mp)

Situaţia existentă

Prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 317316 şi 305047 - Arad, în vederea unificării şi ulterior edificării unor subzone funcţionale de locuinţe individuale (în regim de construire înşiruit).

Parcelele sunt amplasate în lungul străzii Clujului la nr. 142/A şi 142-144 având o formă patrulateră, constituind acces direct din aceasta.

De asemenea în trecut s-au aprobat pe terenul propus spre reglementare următoarele documentaţii de urbanism:

- PUZ si RLU aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.171/2008:Construire blocuri locuinte de lux P+2+M, str. Clujului nr.142-144;

- PUZ si RLU aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.42/2011:Construire 10 locuinte unifamiliale P+1E+M, str. Clujului nr.142-144;

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord** : terenuri proprietăți private, locuire individuală, intravilanul Municipiului Arad;
- la vest** : terenuri proprietăți private, fund de lot aferente locuirii individuale, intravilanul Municipiului Arad;
- la est** : teren proprietate domeniul public, str. Clujului identificat prin C.F. nr. 351448 Arad;
- la sud** : terenuri proprietăți private, locuire individuală, intravilanul Municipiului 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 edificare a unei subzone de clădiri de locuințe individuale cu regim de înălțime maxim S/D+P+1E, cu tipologie de construire înșiruit. Accesul pietonal și auto în incintele studiate se realizează din str. Clujului.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 34 din 26.09.2022, 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, circulații pietonale și piste de biciclete;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi, spații de loisir, locuri de joacă;

- **Utilizări interzise:**

- funcțiuni industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- piață agroalimentară;
- 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;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort ;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, depozite de deseuri;
- stații de întreținere auto;
- abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;

- alte funcțiuni decat cele propuse prin prezentul RLU
- **Interdicții temporare:**
 - până la asigurarea echipării edilitare prin racord sau extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, suprafețele destinate clădirilor de locuit sunt supuse interdicției temporare de construire.
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

Zonificare funcțională:

- **L - LOCUINȚE INSIRUITE P+1E**
- **C - CAROSABIL**
- **P - ZONA AMENAJĂRI/CAR-PORT /GARARE ÎN INTERIORUL PARCELELOR**
- **SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE**
- **TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR**
- **Pg - PLATFORMA GOSPODAREASCA**

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 0,95.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E cu o înălțime maximă a construcției la coamă de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de 117,22 m (108,22 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,00 m înălțimea maximă a construcției);

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 ale construcțiilor din cadrul parcelelor este stabilit în conformitate cu planșa *03 URB REGLEMENTĂRI URBANISTICE* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Amplasare față de frontul stradal:**
 - maximul edificabil se va retrage de la aliniamentul străzii noi propuse cu 5.50 m iar loturile 1 și 18 vor fi pe limita de proprietate la aliniamentul str. Clujului;
- **Amplasare față de limitele laterale:**
 - maximul edificabil se va retrage de la limitele de proprietate Nord și Sud cu 5.00 m spre interiorul parcelei, reprezentând laturile posterioare ale loturilor, cu excepția teraselor neacoperite,

amenajărilor tehnico-edilitare sau anexele gospodărești fiind admise în afara zonei de constructibilitate cu respectarea prevederilor Codului Civil;

- **Amplasare față de limitele posterioare:**

- maximul edificabil se va retrage de la limita posterioară a terenului propus spre reglementare (Vest) între 3.31m - 3.26 m (în aceasta zonă se propune loc de joacă/ spațiu verde compact și loc de întoarcere pentru autoturismelor)

Parcelarea:

Conform planșei *03 URB REGLEMENTĂRI URBANISTICE* terenul studiat se va reglementa în vederea edificării a 18 locuințe individuale în regim de construire înșiruit.

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individual, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi 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* dar și a HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*, pentru fiecare funcțiune în parte. Se vor amenaja zone verzi compacte în cadrul incintelor propuse spre reglementare în suprafață de minim 35% din procentul total al terenului conform planșei *03 URB REGLEMENTĂRI URBANISTICE*. De asemenea în extremitatea Vestică a terenului propus spre reglementare este proiectată o subzonă verde compactă mobilată cu loc de joacă pentru copii și masive de spații verzi plantate în suprafață de 243 mp, reprezentând 6,1% din suprafața totală a parcelei.

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, conform soluției de reglementare prezentate în planșa *03 URB REGLEMENTĂRI URBANISTICE* dar și părții scrise a documentației aferente, sunt propuse pentru fiecare parcelă de locuire individuală 2 locuri de parcare.

Circulații și accese:

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

Accesele pietonale se vor prevedea pentru toate categoriile de clădiri și amenajări de orice fel. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Deservirea rutieră a parcelelor generatoare PUZ se va asigura din strada Clujului care se va completa cu un drum de incintă în regim privat perpendicular pe aceasta.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

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.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor din străzile adiacente.

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.

Se vor amenaja în cadrul parcelelor amplasamente tehnico-edilitare pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

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.

Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului rezidențial predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor din ansamblul rezidențial, 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. 430 din 11.03.2022, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. Crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Arad	10457/27.06.2023	-
2.	Compania de Apă Arad S.A.	7499/ 11.05.2023	-
3.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	17269471/20.04.2023	11.03.2024
4.	Delgaz grid S.A.	214183324/ 10.04.2023	10.04.2024
5.	Orange Romania Communications S.A.	112/20.04.2023	
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322597 din 12.06.2023	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322596 din 12.06.2023	-
8.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	186/18.04.2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	14360/ 16.06.2023	16.06.2024
10.	MAI- IPJ Arad- Serviciul Rutier	134176/ 19.04.2023	19.04.2024
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației – Primăria Municipiul Arad	33985/Z1/02.05.2023	-
12.	Comisia de Eliberare Autorizație de Acces la Drum Public - Primăria Municipiul Arad	37988/Z1/29.05.2023	-
13.	Studiu Geotehnic	473/2023	-
14.	Proces verbal de recepție O.C.P.I. Arad	2550/ 2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.10.2023, 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.

Arhitectul Șef
Arh. Sorin Emilian Ciurariu

Director executiv
Ing. Mirela Szasz

Șef serviciu
Ing. Claudia-Voichița Handrea

Consilier
Urb. Răzvan-Andrei Săvan

Viza Juridică
Liliana Pășcălău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de SC ELLADA BUILDINGS SRL reprezentat prin SABAU RAZVAN GHEORGHE, cu sediul în județul Arad, oraș Pecica, str. 2, nr.93A, înregistrată cu nr. 77942 din 27.09.2023, 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, cartierul Pârneava, str. Clujului, nr. 142/A și 142-144,

pe parcelele identificate prin extrasele

C.F. nr. 317316 și 305047 -Arad

Inițiatori: SC ELLADA BUILDINGS SRL;

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 CRAINIC, pr.nr. 18/2022

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord :** terenuri proprietăți private, locuire individuală, intravilanul Municipiului Arad;
- la vest :** terenuri proprietăți private, fund de lot aferente locuirii individuale, intravilanul Municipiului Arad;
- la est :** teren proprietate domeniul public, str. Clujului identificat prin C.F. nr. 351448 Arad;
- la sud :** terenuri proprietăți private, locuire individuală, intravilanul Municipiului Arad;

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

- UTR. nr. 11:
 - Subzona LMu11b – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban cu regim de înălțime P+1 (P+M);
 - regim de construire: conform PUZ ;
 - funcțiuni dominante: zonă rezidențială;
 - H max = conform PUZ;
 - POT max = conform PUZ;
 - 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, circulații pietonale și piste de biciclete;
 - amenajări tehnico-edilitare;
 - zone verzi, spații de loisir, locuri de joacă;
- **Utilizări interzise:**
 - funcțiuni industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
 - piață agroalimentară;
 - 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;
 - stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort ;
 - activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, depozite de deseuri;
 - stații de întreținere auto;
 - abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU
- **Interdicții temporare:**
 - până la asigurarea echipării edilitare prin racord sau extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, suprafețele destinate clădirilor de locuit sunt supuse interdicției temporare de construire.
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

Zonificare funcțională:

- **L -** LOCUINȚE INSIRUITE P+1E
- **C -** CAROSABIL
- **P -** ZONA AMENAJĂRI/CAR-PORT /GARARE ÎN INTERIORUL PARCELELOR
- **SP -** SPAȚII VERZI AMENAJATE
- **TE -** CULOAR TEHNICO- EDILITAR
- **Pg -** PLATFORMA GOSPODAREASCA

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 0,95.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E cu o înălțime maximă a construcției la coamă de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de 117,22 m (108,22 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,00 m înălțimea maximă a construcției);

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

• Amplasare față de frontul stradal:

- maximul edificabil se va retrage de la aliniamentul străzii noi propuse cu 5.50 m iar loturile 1 și 18 vor fi pe limita de proprietate la aliniamentul str. Clujului;

• Amplasare față de limitele laterale:

- maximul edificabil se va retrage de la limitele de proprietate Nord și Sud cu 5.00 m spre interiorul parcelei, reprezentând laturile posterioare ale loturilor, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexele gospodărești fiind admise în afara zonei de construibilitate cu respectarea prevederilor Codului Civil;

• Amplasare față de limitele posterioare:

- maximul edificabil se va retrage de la limita posterioară a terenului propus spre reglementare (Vest) între 3.31m - 3.26 m (în aceasta zonă se propune loc de joacă/ spațiu verde compact și loc de întoarcere pentru autoturismelor)

Parcelarea:

Conform planșei *03 URB REGLEMENTĂRI URBANISTICE* terenul studiat se va reglementa în vederea edificării a 18 locuințe individuale în regim de construire înșiruit.

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individuală, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi 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* dar și a HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*, pentru fiecare funcțiune în parte. Se vor amenaja zone verzi compacte în cadrul incintelor propuse spre reglementare în suprafață de minim 35% din procentul total al terenului conform planșei *03 URB REGLEMENTĂRI URBANISTICE*. De asemenea în extremitatea Vestică a terenului propus spre reglementare este proiectată o subzonă verde compactă mobilată cu loc de joacă pentru copii și masive de spații verzi plantate în suprafață de 243 mp, reprezentând 6,1% din suprafața totală a parcelei.

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, conform soluției de reglementare prezentate în planșa *03 URB REGLEMENTĂRI URBANISTICE* dar și părții scrise a documentației aferente, sunt propuse pentru fiecare parcelă de locuire individuală 2 locuri de parcare.

Circulații și accese:

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

Accesele pietonale se vor prevedea pentru toate categoriile de clădiri și amenajări de orice fel. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Deservirea rutieră a parcelelor generatoare PUZ se va asigura din strada Clujului care se va completa cu un drum de incintă în regim privat perpendicular pe aceasta.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

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.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor din străzile adiacente.

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

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

Utilități:

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Se vor amenaja în cadrul parcelelor amplasamente tehnico-edilitare pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

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

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

Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului rezidențial predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor din ansamblul rezidențial, 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 03.10.2023 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (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. 430 din 11.03.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director executiv	Ing. Mirela Szasz		
Verificat	Șef serviciu	Ing. Claudia- Voichița Handrea		
Elaborat	Consilier	Urb. Răzvan Savan		18.10.2023

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 zonă rezidențială

Inițiatorii documentației: SC ELLADA BUILDINGS SRL
Amplasament - municipiul Arad, str. Clujului nr. 142A, 142-144
Proiectant – SC STACONS SRL, arh. R. Crainic Dorin, proiect nr. 18/2022
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

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

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr. 57951/25.07.2022, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare 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 22.08.2022;
- anunțul de intenție a fost afișat în data de 22.08.2022 pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 22.08.2022 - 31.08.2022 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad, 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 27.01.2023;
- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 27.01.2023 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 Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 27.01.2023-10.02.2023 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 parcelor învecinate din str. Clujului nr.140, nr.137, nr.139, nr.141, nr.143, nr.146, str.Episcop Roman Ciorogariu nr.135, nr.137, nr.139, nr.141, Direcția Patrimoniu.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Prin adresa înregistrată cu nr.2141/11.01.2023 proprietarii imobilului din mun.Arad str.Clujului nr.141 ne transmit Decizia Civila nr.934/2009 prin care se stipulează că: „in cartierul Pârneava există doar locuințe unifamiliale, iar proiectarea de locuințe colective între case este de natură să știrbească această tradiție a zonei” și consideră că sudiul de oportunitate contravine deciziei sus menționate.

Prin adresa nr.ad.2141/A5/30.01.2023 a fost transmis răspuns că funcțiunea propusă prin documentația de urbanism este Zonă rezidențială de tip urban, locuire individuală având regimul de construire cuplat sau înșiruit, cu regim de înălțime maxim P+1E.

Prin adresa înregistrată cu nr.8996/06.02.2023 proprietarii imobilelor din str. Clujului nr. 138,139,141 împreună cu un număr de 43 de semnatori ai unui tabel cu proprietari ai imobilelor situate în cartierul Pârneava - str.Clujului, str.Dorobanților și str.Ep.R.Ciorogariu depun următoarele obiecțiuni:

”Vă rugăm respectuos să analizați obiecțiunile noastre și să respingeți acest proiect. Inițial, pe acest teren au fost construite 2 case unifamiliale, cu fronturi stradale, pe parcele individuale în consens cu funcțiunea dominantă a cartierului nostru aceea de case. Acum, pe același amplasament, se dorește să se construiască 18 locuințe colective, 2 blocuri cu câte 9 apartamente fiecare sau 2 rânduri a câte 9 case înșiruite. Curtea prin DECIZIA CIVILA NR.934, Ședința Publică din 18 iunie 2009 emisă de CURTEA DE APEL TIMIȘOARA, SECȚIA CONTENCIOS ADMINISTRATIV și FISCAL, DOSAR NR. 3785/108/2008 –

14.04.2009, SENTINȚA DEFINITIVĂ ȘI IREVOCABILĂ a stipulat,, că în cartierul Pârneava există doar locuințe unifamiliale, iar proiectarea de locuințe colective între case este de natură să știrbească această funcțiune tradițională a zonei". Curtea a mai spus că

„, destinația unor locuințe colective menite să deservească nevoile locative ale mai multor familii, este diferită de cea a celor individuale care sunt ocupate în mod tradițional de una sau maxim două familii”

Strada Clujului a fost proiectată și executată cu 2 benzi de circulație înguste și cu trotuare înguste, fără rigole de preluare a apelor pluviale, în acord cu destinația cartierului de case.

Și la momentul actual pe str. Clujului se circulă cu dificultate la orele de vârf datorită numărului mare de autovehicule parcate pe carosabil. Construirea acestor locuințe colective vor genera din acest punct de vedere o circulație și mai deficitară cu mai mult zgomot și poluare.

Locurile de parcare prevăzute pentru aceste locuințe nu vor fi suficiente pentru că experiența arată că cine cumpără o locuință de 170- 180 mp, poate să dețină mai mult de o mașină, cele în plus

urmând a fi parcate pe stradă, cât mai aproape de locuință astfel blocând, îngreunând, accesul proprietarilor imobilelor învecinate. Acest proiect prevede numai 18 locuri de parcare, autoturismele în plus urmând a fi parcate tot pe stradă, îngreunând intrarea - ieșirea din curți a proprietarilor de case din zone. La orele de vârf ieșind și intrând între 20-40 de autoturisme dintr-un singur loc, strada va fi blocată, neputând să se circule pe ea, generând nervi, zgomot, poluare, etc. și desigur creând inconveniente proprietarilor de case care nu vor putea ieși- intra în propriile curți pentru a putea pleca - veni de la serviciu. Desigur pot exista situații, în care la familiile care vor locui în locuințele colective preconizate, vor veni vizitatori care, pentru că traseul liniilor mijloacelor de transport în comun este departe de zonă vor folosi autoturismele proprii pe care le vor parca „ tot pe stradă” sau pe cele adiacente.

Mentionăm că la ora actuală, accesul în și din curțile proprietarilor de imobile din zonă este foarte dificil din primăvară până în toamnă, când clienții Restaurantului și Bazinului MILLENIUM își parchează autoturismele pe strada Clujului.

Nu dorim și ne gândim ce se va întâmpla dacă se vor construi și aceste locuințe colective. Vă rugăm insistent să vă gândiți la situația noastră, care și la ora actuală este dificilă din punctul de vedere al traficului din zonă și la disconfortul nostru dacă veți aproba aceste locuințe colective.

Nu avem date despre rețeaua de ape și canalizare, dacă poate prelua fără a periclita vecinii o asemenea concentrare de utilizatori. Din ce am văzut pe acest proiect, nu este rezolvată preluarea apei pluviale rezultată de la rigolele care ar trebui să existe la drumul proiectat și nu știm unde aceste ape vor fi vărsate, neexistând rigole stradale de preluare. În consecință, ne opunem construirii acestor case colective în număr atât de mare, care ne vor crea atât de mult disconfort și multe probleme legate de trafic, zgomot, nervi, poluare, etc.

Prin adresa nr.8997/06.02.2023 proprietarii imobilului din mun.Arad str.Clujului nr.141 își exprimă dezacordul pentru construirea celor 18 case înșiruite prevăzute în documentație. În anii 2008-2009 cetățenii din zonă și-au exprimat dezacordul de a se construi locuințe colective tot pe acest amplasament, iar prin DECIZIA CIVILA NR-934, ședința Publică din 18 iunie 2009 emisa de CURTEA DE APEL TIMIȘOARA, SECTIA CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL, DOSAR NR. 3785/108/2008- 14.04.2009, SENTINTA DEFINITIVA ȘI IREVOCABILA a dat câștig de cauză, stipulând că „ destinația unor locuințe colective menite să deservească nevoile locative ale mai multor familii, este diferită de cea a celor individuale care sunt ocupate în mod tradițional de una sau maxim două familii”.

Consideră că, construirea acestor case înșiruite este total nepotrivită și nu face decât să schimbe identitatea acestui cartier, cunoscut ca și cartier de case unifamiliale cu fronturi stradale, curți și grădini. Este păcat ca de dragul unor construcții să ne batem joc de istoria și identitatea zonei. Mai menționează ca o asemenea concentrare de populație într-o zonă restrânsă va genera un disconfort generalizat tuturor locuitorilor din zonă începând cu traficul, zgomotul și poluarea.

Prin adresa înregistrată cu nr.8998/06.02.2023 proprietarii imobilului din str.Clujului nr.139 ne comunică următoarele: ” nu suntem de acord cu construcția a 18 case înșiruite prinse în documentația: „P.U .Z. și R.L.U. - Construire zona rezidențială” amplasament str. Clujului nr.142A și nr.142-144 ” Cartierul nostru este un cartier de case, pe această suprafață înainte au fost două case iar acum se dorește a se construi 18 case înșiruite. Aceste locuințe colective ne vor crea probleme majore când va trebui să poată fi absorbit un flux de circa 40 autoturisme dintr-un singur loc pe strada noastră, însemnând că noi vom fi obligați să nu putem intra-ieși din propriile noastre curți. Parcările preconizate sunt insuficiente și nerealiste, noi având parte de zgomot, nervi, injurături, poluare la orele de varf.

În calitate de vecin cu zona studiată a PUZ ne exprimăm dezacordul nostru pentru a fi construit acest proiect.”

Solicitările au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 07.02.2023 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.9516/07.02.2023 proprietarii imobilului din Arad str.Ep.Roman Ciorogariu nr.139 ne comunică urătoarele:

- ”- Nu suntem de acord cu construirea acelor imobile in imediata vecinatate a noastra;
 - Aceste constructii deranjeaza vecinii prin marimea lor, prin apropierea de noi distrug toata intimitatea zonei si linistea celor din jur
 - Prin numarul mare de viitori locatari se v-a crea un discomfort si nesiguranta, nemaivorbind de siguranta noastra de ordinea si linistea publica
 - Cei care vor contrui, au venit sa le cedam o parte din terenul nostru ca nu le ajunge cat au.
- Daca doriti ca Aradul sa se dezvolte in mod armonios si nu in mod haotic datorita unor interese de afaceri, va rugam sa tineți cont de obiectiile noastre si nu le dați Autorizatia de construire.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 17.02.2023 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.10782/10.02.2023 proprietarii imobilului din str.Clujului nr.140 ne comunică următoarele:

” a) NU SUNTEM DE ACORD cu realizarea lucrărilor de construcții, respectiv Construire zonă rezidențială, amplasament str. Clujului nr. 142/A și nr.142-144...”. Subliniem faptul că manifestarea noastră de voință în sens negativ, se intemeiază pe dispozițiile art. 27 din legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu referire specială la faptul că "... urmare investiției noi pot fi create situații de disconfort generate de incompatibilități între funcțiunea preexistentă și cea propusă..." cât și a faptului funcționalitatea noii construcții "... este incompatibilă cu caracterul și funcționalitatea zonei în care urmează să se integreze...", respectiv va afecta funcțiunea de locuit prin implementarea unor funcțiuni incompatibile datorită zgomotului, circulației, degajării de noxe, etc.;

b) Proiectul propus nu respectă funcțiunea dominantă a zonei, respectiv funcțiunea dominant tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie, loturile de teren, pe care sunt edificate locuințe unifamiliale existente, nu "... rânduri de locuințe înșiruite...", au două marimi, respectiv loturi cu o suprafață de aproximativ 1150 mp și 700 mp, nu loturi cuprinse între 172-192 mp;

c) Proiectul propus nu respectă amplasamentul clădirilor existente, fiind ignorate coerența și caracterul fronturilor stradale, ba mai mult se propune construirea unui "drum privat" adică a unei străzi în mijlocul parcelei;

d) Proiectul propus incalcă Sentința civilă nr. 296/16.02.2009, pronunțată de Tribunalul Arad în Dosarul nr. 3785/108/2008 (nr. format vechi 7598/2008).”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data 20.02.2023.

Prin adresa înregistrată cu nr.11714/14.02.2023 inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis următorul răspuns:

”Referitor la adresa nr.8996/ A5/ 07.02.2023 privind sesizarea nr. 8996/ 06.02.2023, in legatura cu lucrarea mentionata, revenim cu urmatoarele raspunsuri:

Prin aceasta investitie se doreste crearea unui complex rezidential modern format din case individuale, insiruite cu un regim de inaltime Parter + 1 Etaj, fiecare locuinta si parcela avand prevazut un numar de minimum 2 locuri de parcare .

1.Referitor la mentiunile dvs legate de constructiile propuse prin acest proiect faza PUZ si RLU dorim sa clarificam faptul ca aceste locuinte sunt incadrate, conform Normativ de proiectare, protectie locuinte NP 057-02 din 24.02.2002, Ordinul 1383 din 2002, dupa cum urmeaza :

a. Modul de locuire ca fiind individuale (unifamiliale) – cladiri de locuinte pentru o familie, o locuinta cu un regim de inaltime Parter + 1 Etaj, si NU colective – cladiri de locuinte pentru mai multe familii avand acces comun si lot comun !

b. Modul de conformare si amplasare pe lot sunt incadrate ca fiind locuinte insiruite. Deci se propun cladiri de locuinte asezate pe intreaga latime a lotului 18 locuinte individuale de tip insiruit, fiecare casa cu acces propriu si gradina proprie, cu un regim de inaltime Parter + 1 Etaj.

Astfel, avand in vedere cele enumerate mai sus, locuintele propuse se incadreaza la locuinte de tip individual, insiruite, fiecare casa cu acces propriu si gradina proprie, nefiind afectat caracterul traditional al zonei.

2. Prin proiectul PUZ se doreste reglementarea terenului din punct de vedere al utilitatilor proiectandu-se bransamente si racorduri care sa modernizeze zona si nu sa o defavorizeze.

3. Fiecare locuinta si parcela are prevazuta un nr de minimum 2 locuri de parcare si nu se va parca pe carosabil, evitandu-se aglomerarea sau stationarea pe str.Clujului.

4. Din incinta amplasamentului propus se va circula pe baza unor reguli de circulatie, fiind amplasate indicatoare de circulatie, conform avizelor de circulatie, evitandu-se inconveniente pentru vecini/ participantii la trafic.

5. Prin proiectul PUZ se vor oferi cele mai bune solutii edilitare, prin proiecte de specialitate, in conformitate cu normativele in vigoare, in asa fel incat sa se imbunatateasca situatia existenta.”

Răspunsul a fost transmis proprietarilor imobilelor din str. Clujului nr. 138,139,141 pentru proprietarii imobilelor situate în cartierul Pârneaava - str.Clujului, str.Dorobanților și str.Ep.R.Ciorogariu la data de 20.02.2023.

Prin adresa înregistrată cu nr.11709/14.02.2023 inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis următorul răspuns:

Referitor la adresa nr.8997/ A5/ 07.02.2023 privind sesizarea nr. 8997/ 06.02.2023, in legatura cu lucrarea mentionata, revenim cu urmatoarele raspunsuri:

Prin aceasta investitie se doreste crearea unui complex rezidential modern format din case individuale, insiruite cu un regim de inaltime Parter + 1 Etaj, fiecare locuinta si parcela avand prevazut un numar de 2 locuri de parcare .

1.Referitor la mentiunile dvs legate de constructiile propuse prin acest proiect faza PUZ si RLU dorim sa clarificam faptul ca aceste locuinte sunt incadrate, conform Normativ de proiectare, protectie locuinte NP 057-02 din 24.02.2002, Ordinul 1383 din 2002, dupa cum urmeaza :

a. Modul de locuire - individuale (unifamiliale) – cladiri de locuinte pentru o familie, o locuinta cu un regim de inaltime Parter + 1 Etaj, si NU colective – cladiri de locuinte pentru mai multe familii cu acces comun si lot comun !

b. Modul de conformare si amplasare pe lot sunt incadrate ca fiind locuinte insiruite. Deci se propun cladiri de locuinte asezate pe intreaga latime a lotului 18 locuinte individuale de tip insiruit, fiecare casa cu acces propriu si gradina proprie, cu un regim de inaltime Parter + 1 Etaj.

Astfel, avand in vedere cele enumerate mai sus, locuintele propuse se incadreaza la locuinte de tip individual, insiruite, fiecare casa cu acces propriu si gradina proprie, nefiind afectat caracterul traditional al zonei.

Prin aceasta investitie se doreste imbunatatirea calitatii vietii si in niciun caz nu dorim sa negam identitatea si istoria zone.

Din incinta amplasamentului propus se va circula pe baza unor reguli de circulatie, fiind amplasate indicatoare de circulatie, conform avizelor de circulatie, evitandu-se inconveniente pentru vecini/ participantii la trafic.”

Răspunsul a fost transmis proprietarilor imobilului din str. Clujului nr.141 la data de 20.02.2023.

Prin adresa înregistrată cu nr.11699/14.02.2023 inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis următorul răspuns:

”Referitor la adresa nr.8998/ A5/ 07.02.2023 privind sesizarea nr. 8998/ 06.02.2023, in legatura cu lucrarea mentionata, revenim cu urmatoarele raspunsuri:

Prin aceasta investitie se doreste crearea unui complex rezidential modern format din case individuale insiruite cu un regim de inaltime Parter + 1 Etaj. Fiecare locuinta si parcela are prevazut un numar 2 locuri de parcare si nu se va parca pe carosabil, evitandu-se aglomerarea pe str.Clujului.

Din incinta amplasamentului propus se va circula pe baza unor reguli de circulatie, fiind amplasate indicatoare de circulatie, conform avizelor de circulatie, evitandu-se inconveniente pentru vecini/ participantii la trafic.”

Răspunsul a fost transmis proprietarilor imobilului din str. Clujului nr. la data de 20.02.2023.

Prin adresa înregistrată cu nr.13855/21.02.2023 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns :

”Referitor la adresa nr.10782/A5/20.02.2023 privind sesizarea nr.10782/10.02.2023, in legatura cu lucrarea mentionata, revenim cu urmatoarele raspunsuri:

a. Referitor la mentiunile dvs legate de constructiile propuse prin acest proiect faza PUZ si RLU dorim sa clarificam faptul ca aceste locuinte sunt incadrate, conform Normativ de proiectare, protectie locuinte NP 057-02 din 24.02.2002, Ordinul 1383 din 2002, dupa cum urmeaza :

- *Modul de locuire* - individuale (unifamiliale), fiecare locuinta cu un regim de inaltime Parter + 1 Etaj, functiunea aceasta fiind compatibila cu functiunea zonei (functiune existenta conform UTR nr.11, Subzona LMr11b-subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P+1/P+M), in acest sens s-a si primit aprobarea prin aviz de Oportunitate nr.34/26.09.2022 emis de Primaria Municipiului Arad.

- *Modul de conformare si amplasare pe lot sunt incadrate ca fiind locuinte insiruite.* Se propun cladiri de locuinte asezate pe intreaga latime a lotului 18 locuinte individuale de tip insiruit, fiecare casa cu acces propriu si gradina proprie, cu un regim de inaltime Parter + 1 Etaj.

b. Avand in vedere cele enumerate mai sus, locuintele propuse se incadreaza la locuinte de tip individual, insiruite, fiecare casa cu acces propriu si gradina proprie, nefiind afectat caracterul traditional al zonei.

c. Prin acest Plan de Urbanism Zonal se vor reglementa toti indicii urbanistici, conform normativelor in vigoare si in concordanta cu Avizul de Oportunitate nr.34/26.09.2022 emis de Primaria Municipiului Arad. Din incinta amplasamentului propus se va circula pe baza unor reguli de circulatie, fiind amplasate indicatoare de circulatie, conform avizelor de circulatie, evitandu-se inconveniente pentru vecini/ participantii la trafic.

d. Proiectul propus nu incalca sentinta civila nr.296/16.02.2009, deoarece dupa cum am mentionat la punctul a. prin proiect se propun locuinte individuale insiruite, cu regim de inaltime Parter + 1 Etaj, si NU locuinte colective – cladiri de locuinte pentru mai multe familii cu acces comun si lot comun! Si astfel nu este afectat caracterul traditional al zonei.”

Raspunsul a fost inaintat proprietarilor imobilului din str. Clujului nr.140 la data de 22.02.2023.

Prin adresa înregistrată cu nr.13852/21.02.2023 inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis următorul răspuns:

Referitor la adresa nr.9516/ A5/ 17.02.2023 privind sesizarea nr. 9516/ 07.02.2023, in legatura cu lucrarea mentionata, revenim cu urmatoarele raspunsuri:

”Prin aceasta investitie se dorește realizarea unui complex rezidențial modern, format din case individuale înșiruite cu un regim de înălțime Parter+1Etaj.Vă asigurăm că retragerile față de limitele de proprietate vor respecta legislația în vigoare, în așa fel încât să nu afectăm intimitatea față de vecini.

Fiecare locuință și parcelă are prevăzut un număr de 2 locuri de parcare și nu se va parca pe carosabil, evitându-se aglomerarea sau orice alt disconfort de pe str.Clujului.

Din incinta amplasamentului propus se va circula pe baza unor reguli de circulație, fiind amplasate indicatoare de circulație, conform avizelor de circulație, evitându-se inconveniente pentru vecini/participanții la trafic.”

Răspunsul a fost transmis proprietarilor imobilului din str.Ep.Roman Ciorogariu nr.39 la data de 22.02.2023.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director executiv	Ing. Mirela Szasz		
Verificat	Șef serviciu	Ing. Claudia- Voichița Handrea		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		18.10.2023