



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 50
din 14 februarie 2022

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.)
„Amenajare zonă locuințe colective”,
Municipiul Arad, str. Voinicilor, nr. 21, 21/B, 21/C,
pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 351499 – Arad, C.F. nr. 351559 – Arad,
C.F. nr. 353951 - Arad

Având în vedere Hotărârea nr. 588 din 17 decembrie 2021 privind trimiterea spre reexaminare a proiectului de hotărâre nr. 428/2021 pentru aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferente obiectivului de investiție: „Amenajare zonă locuințe colective”, Municipiul Arad, str. Voinicilor, nr. 21, 21/B, 21/C, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 351499 - Arad, C.F. nr. 351559 – Arad, C.F. nr. 353951 – Arad și solicitarea de modificare a documentației,

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 66903/A5/31.08.2021, respectiv nr. 9652/A5/08.02.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 64600/A5/31.08.2021, 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 rapoartele de specialitate nr. 66902/A5/31.08.2021, respectiv nr. 9651/A5/08.02.2022, ale Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizele tehnice ale Arhitectului Șef nr. 16/31.08.2021, respectiv nr. 03/08.02.2022,

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

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

Luând în considerare adoptarea hotărârii cu 13 voturi pentru și 9 abțineri (22 de consilieri prezenți din totalul de 23),

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
H O T Ă R Ă R E:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Amenajare zonă locuințe colective”, Mun. Arad, str. Voinicilor, nr. 21, 21/B, 21/C, pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 351499 – Arad, C.F. nr. 351559 – Arad, C.F. nr. 353951 – 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. 8IMO House Residence S.R.L.

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. Geometrica S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Nicoleta Laura M. DINULESCU-IOANA, pr.nr. 60/2020

1.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare se identifică prin extrasele C.F. nr. 351499 – Arad, C.F. nr. 351559 – Arad, C.F. nr. 353951 – Arad și constituie proprietatea privată a _____, respectiv S.C. 8IMO House Residence S.R.L. și măsoară o suprafață totală de 3.030,00 mp.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni propuse prin PUZ :

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 cu funcțiune de locuire colectivă, cu acces din strada Voinicilor, prin intermediul unui acces existent, adiacent laturii nordice a terenului.

- **Funcțiunea dominantă:**
 - locuire colectivă;
- **Utilizări permise:**
 - spații comerciale și prestări servicii, spații verzi amenajate, dotări tehnico-edilitare, căi de comunicație;
- **Utilizări permise cu condiții:**

Activități permise cu condiția elaborării P.U.Z.:

 - construcții financiar-bancare;
 - construcții culturale;
 - construcții de învățământ;
 - construcții de sănătate;
 - construcții sportive;
 - construcții de turism;
 - construcții administrative;
 - construcții și amenajări de agrement.
- **Utilizări interzise:**

Orice activități supuse evaluării impactului asupra mediului conform HG 445/2009:

 - extracția cărbunelui;
 - extracția petrolului brut și a gazelor naturale;
 - extracția minereurilor metalifere;
 - extracția pietrei, pietrișului, nisipului și argilei;
 - extracția turbei;
 - extracția sării;
 - extracția mineralelor pentru industria chimică;

- extracția și prelucrarea azbestului;
- rafinării de țiței;
- instalații pentru producerea fontei, oțelului și cenușii pentru turnătorii;
- termocentrale și centrale nucleare;
- instalații pentru reproducerea combustibilului nuclear iradiant;
- prelucrarea metalelor brute feroase și neferoase;
- instalații pentru produse din azbociment;
- producerea substanțelor chimice organice și anorganice de bază;
- producerea îngrășămintelor pe bază de fosfor, azot sau potasiu;
- obținerea produselor farmaceutice de bază;
- producerea explozibililor;
- depozitarea de deșeuri sau instalații pentru eliminarea deșeurilor;
- producerea celulozei din cherestea sau alte materiale similare;
- producerea hârtiei și cartonului;
- instalații pentru depozitarea petrolului, produselor petrochimice sau chimice.

Zonificare funcțională:

- Lc** - Zonă locuințe colective;
Cr - Căi de comunicație rutieră;
Cp - Căi de comunicație pietonală;
Sp - Spații plantate – zone verzi amenajate;
PG - Platforme gospodărire comunală.

2.2. Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis: 35,00%;
- CUT maxim admis: 1,40.

2.3. Regimul de înălțime maxim propus:

Regim maxim de înălțime P+4E, înălțimea maximă a obiectivului 20,00 m, conform aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 14267/895/16.07.2020.

2.4. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Zona edificabilă se va delimita astfel:

- limita NE – retragere 62,00 m față de strada Voinicilor;
- limita NV – retragere 2,00 m;
- limita SV – retragere 2,00 m;
- limita SE – retragere 2,00 m.

2.5. Spații verzi:

Se vor respecta prevederile HGR 525/1996, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism:

- pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 2mp/locuitor;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 2-5% din suprafața lotului.

Necesarul de zonă verde se va calcula astfel:

- spațiu comercial existent – 2% din 3.030,00 mp = 60,60 mp;
- 45 apartamente a câte 3 persoane fiecare – 45 apartamente x 3 persoane x 2 mp = 270,00 mp.

Zona verde amenajată în interiorul incintei va fi plantată cu gazon decorativ.

Spațiile verzi vor fi realizate cât mai compact.

Suprafața minimă de zonă verde amenajată va fi de 330,60 mp.

2.6. Parcări :

2.6.1. Numărul locurilor de parcare se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform prevederilor HGR nr. 525/1996, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

2.6.2. Necesarul locurilor de parcare se va calcula astfel:

- 2 locuri de parcare pentru spațiul comercial cu suprafață mai mică de 200,00 mp;
- 1 loc de parcare/apartament: 45 apartamente x 1 loc de parcare = 45 locuri de parcare.

2.6.3. Rezultă un număr minim necesar de 47 locuri de parcare.

2.6.4. Parcarea se va face în interiorul lotului.

2.6.5. Nu se va accepta parcarea pe spațiile publice.

2.6.6. Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor.

2.7. Circulații și accese :

2.7.1. În momentul actual, loturile identificate prin C.F. nr. 351499 – Arad, respectiv C.F. nr. 351559 – Arad au acces direct din strada Voinicilor, iar lotul identificat prin C.F. nr. 353951 – Arad nu are acces direct.

2.7.2. Operațiunile propuse prin regulamentul local de urbanism, se vor realiza ulterior aprobării planului urbanistic zonal. Accesul se realizează prin intermediul unei alei carosabile, cu prospect minim de 7,50 m, ce asigură posibilitatea organizării circulației pe 2 sensuri de mers și asigură totodată accesul facil al autospecialelor de intervenție. Modul de rezolvare propus pentru configurarea circulațiilor și parcajelor permite întoarcerea autospecialelor (pompieri, salvare, salubritate).

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

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

2.8. Utilități:

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

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

2.8.3. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, 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 investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

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

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

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. 8IMO House Residence S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cristian-Aurel GALEA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. SML/SML Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar ședință CLMA 14.02.2022

Cod PMA-S4-02

Proiect
Nr. 428/2021/85/09.02.2022 ediția 1, revizia 1
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2022
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.)
„Amenajare zonă locuințe colective”,
Mun. Arad, str. Voinicilor, nr. 21, 21/B, 21/C,
pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 351499 – Arad, C.F. nr. 351559 – Arad,
C.F. nr. 353951 - Arad

Având în vedere Hotărârea nr. 588 din 17 decembrie 2021 privind trimiterea spre reexaminare a proiectului de hotărâre nr. 428/2021 pentru aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferente obiectivului de investiție: „Amenajare zonă locuințe colective”, Municipiul Arad, str. Voinicilor, nr. 21, 21/B, 21/C, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 351499 - Arad, C.F. nr. 351559 – Arad, C.F. nr. 353951 – Arad și solicitarea de modificare a documentației,

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 66903/A5/31.08.2021, respectiv nr. 9652/A5/08.02.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 64600/A5/31.08.2021, 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 rapoartele de specialitate nr. 66902/A5/31.08.2021, respectiv nr. 9651/A5/08.02.2022, ale Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizele tehnice ale Arhitectului Șef nr.16/31.08.2021, respectiv nr. 03/08.02.2022,

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

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Amenajare zonă locuințe colective”, Mun. Arad, str. Voinicilor, nr. 21, 21/B, 21/C, pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 351499 – Arad, C.F. nr. 351559 – Arad, C.F. nr. 353951 – 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. 8IMO HOUSE RESIDENCE S.R.L.

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. GEOMETRICA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Nicoleta Laura M. DINULESCU-IOANA, pr.nr. 60/2020

1.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare se identifică prin extrasele C.F. nr. 351499 – Arad, C.F. nr. 351559 – Arad, C.F. nr. 353951 – Arad și constituie proprietatea privată a SAS LAURA, ECEA GEORGE-CRISTIAN, ECEA KINGA, RUSU ANDREI-GIGI, CENTRUL MEDICAL DR. VARGA S.R.L., PETCU SILVIU-SANDU, PETCU LAURA-DANIELA, TOMUȚA FLORIN-MARIUS, TOMUȚA SIMONA, BELEAN STELIAN-MIRCEA, BELEAN ZOIȚA, MAGER CĂLIN-MARIUS, MAGER DANIELA-VIOLETA, BUPTE MIRCEA-CONSTANTIN, BUPTE IULIANA, ONICA VALERIU-LIVIU, RACOLȚA KARINA ALEXIA, IVAN GEORGIANA-LINDA, CRIȘAN SORIN-LAURENȚIU, CRIȘAN ELENA, BOTAȘ RAMONA-LILIANA, JUDEA RAMONA-MIRELA, JUDEA SORIN-FLORIN, JUDEA RAUL-COSMIN, DRĂGOI VLAD-FLORIN, DRĂGOI ALINA-RENATA, ȘOD DORU, ȘOD RODICA-DORINA, ARMAS IOAN, SEMLECAN CARMEN-MIHAELA, ISAC DENIS-LUCIAN, ISAC ANA-MARIA-VALENTINA, HONCERIU ADRIAN-CONSTANTIN, NICODIN-IGREȚ RAUL, CIOBANU ROXANA-LARISA, respectiv S.C. 8IMO HOUSE RESIDENCE S.R.L. și măsoară o suprafață totală de 3.030,00 mp.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni propuse prin PUZ :

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 cu funcțiune de locuire colectivă, cu acces din strada Voinicilor, prin intermediul unui acces existent, adiacent laturii nordice a terenului.

- **Funcțiunea dominantă:**
 - locuire colectivă;
- **Utilizări permise:**
 - spații comerciale și prestări servicii, spații verzi amenajate, dotări tehnico-edilitare, căi de comunicație;
- **Utilizări permise cu condiții:**

Activități permise cu condiția elaborării P.U.Z.:

 - construcții financiar-bancare;
 - construcții culturale;
 - construcții de învățământ;
 - construcții de sănătate;
 - construcții sportive;
 - construcții de turism;
 - construcții administrative;
 - construcții și amenajări de agrement.
- **Utilizări interzise:**

Orice activități supuse evaluării impactului asupra mediului conform HG 445/2009:

 - extracția cărbunelui;

- extracția petrolului brut și a gazelor naturale;
- extracția minereurilor metalifere;
- extracția pietrei, pietrișului, nisipului și argilei;
- extracția turbei;
- extracția sării;
- extracția mineralelor pentru industria chimică;
- extracția și prelucrarea azbestului;
- rafinării de țiței;
- instalații pentru producerea fontei, oțelului și cenușii pentru turnătorii;
- termocentrale și centrale nucleare;
- instalații pentru reproducerea combustibilului nuclear iradiant;
- prelucrarea metalelor brute feroase și neferoase;
- instalații pentru produse din azbociment;
- producerea substanțelor chimice organice și anorganice de bază;
- producerea îngrășămintelor pe bază de fosfor, azot sau potasiu;
- obținerea produselor farmaceutice de bază;
- producerea explozibililor;
- depozitarea de deșeuri sau instalații pentru eliminarea deșeurilor;
- producerea celulozei din cherestea sau alte materiale similare;
- producerea hârtiei și cartonului;
- instalații pentru depozitarea petrolului, produselor petrochimice sau chimice.

Zonificare funcțională:

- Lc** - Zonă locuințe colective;
- Cr** - Căi de comunicație rutieră;
- Cp** - Căi de comunicație pietonală;
- Sp** - Spații plantate – zone verzi amenajate;
- PG** - Platforme gospodărire comunală.

2.2. Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis: 35,00%;
- CUT maxim admis: 1,40.

2.3. Regimul de înălțime maxim propus:

Regim maxim de înălțime P+4E, înălțimea maximă a obiectivului 20,00 m, conform aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 14267/895/16.07.2020.

2.4. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Zona edificabilă se va delimita astfel:

- limita NE – retragere 62,00 m față de strada Voinicilor;
- limita NV – retragere 2,00 m;
- limita SV – retragere 2,00 m;
- limita SE – retragere 2,00 m.

2.5. Spații verzi:

Se vor respecta prevederile HGR 525/1996, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism:

- pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 2mp/locuitor;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 2-5% din suprafața lotului.

Necesarul de zonă verde se va calcula astfel:

- spațiu comercial existent – 2% din 3.030,00 mp = 60,60 mp;
- 45 apartamente a câte 3 persoane fiecare – 45 apartamente x 3 persoane x 2 mp = 270,00 mp.

Zona verde amenajată în interiorul incintei va fi plantată cu gazon decorativ.

Spațiile verzi vor fi realizate cât mai compact.

Suprafața minimă de zonă verde amenajată va fi de 330,60 mp.

2.6. Parcări :

2.6.1. Numărul locurilor de parcare se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform prevederilor HGR nr. 525/1996, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

2.6.2. Necesarul locurilor de parcare se va calcula astfel:

- 2 locuri de parcare pentru spațiul comercial cu suprafață mai mică de 200,00 mp;
- 1 loc de parcare/apartament: 45 apartamente x 1 loc de parcare = 45 locuri de parcare.

2.6.3. Rezultă un număr minim necesar de 47 locuri de parcare.

2.6.4. Parcarea se va face în interiorul lotului.

2.6.5. Nu se va accepta parcarea pe spațiile publice.

2.6.6. Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor.

2.7. Circulații și accese :

2.7.1. În momentul actual, loturile identificate prin C.F. nr. 351499 – Arad, respectiv C.F. nr. 351559 – Arad au acces direct din strada Voinicilor, iar lotul identificat prin C.F. nr. 353951 – Arad nu are acces direct.

2.7.2. Operațiunile propuse prin regulamentul local de urbanism, se vor realiza ulterior aprobării planului urbanistic zonal. Accesul se realizează prin intermediul unei alei carosabile, cu prospect minim de 7,50 m, ce asigură posibilitatea organizării circulației pe 2 sensuri de mers și asigură totodată accesul facil al autospecialelor de intervenție. Modul de rezolvare propus pentru configurarea circulațiilor și parcajelor permite întoarcerea autospecialelor (pompieri, salvare, salubritate).

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

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

2.8. Utilități:

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

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

2.8.3. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, 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 investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

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

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. 8IMO HOUSE RESIDENCE S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)
„Amenajare zonă locuințe colective”,
Mun. Arad, str. Voinicilor, nr. 21, 21/B, 21/C,
pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 351499 – Arad, C.F. nr. 351559 – Arad,
C.F. nr. 353951 - Arad

- beneficiar: S.C. 8IMO HOUSE RESIDENCE S.R.L.
- elaborator: proiectant general S.C. GEOMETRICA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Nicoleta Laura M. DINULESCU-IOANA, pr.nr. 60/2020

Parcelele propuse pentru refuncționalizare se identifică prin extrasele C.F. nr. 351499 – Arad, C.F. nr. 351559 – Arad, C.F. nr. 353951 – Arad și constituie proprietatea privată a SAS LAURA, ECEA GEORGE-CRISTIAN, ECEA KINGA, RUSU ANDREI-GIGI, CENTRUL MEDICAL DR. VARGA S.R.L., PETCU SILVIU-SANDU, PETCU LAURA-DANIELA, TOMUȚA FLORIN-MARIUS, TOMUȚA SIMONA, BELEAN STELIAN-MIRCEA, BELEAN ZOIȚA, MAGER CĂLIN-MARIUS, MAGER DANIELA-VIOLETA, BUPTE MIRCEA-CONSTANTIN, BUPTE IULIANA, ONICA VALERIU-LIVIU, RACOLȚA KARINA ALEXIA, IVAN GEORGIANA-LINDA, CRIȘAN SORIN-LAURENȚIU, CRIȘAN ELENA, BOTAȘ RAMONA-LILIANA, JUDEA RAMONA-MIRELA, JUDEA SORIN-FLORIN, JUDEA RAUL-COSMIN, DRĂGOI VLAD-FLORIN, DRĂGOI ALINA-RENATA, ȘOD DORU, ȘOD RODICA-DORINA, ARMAS IOAN, SEMLECAN CARMEN-MIHAELA, ISAC DENIS-LUCIAN, ISAC ANA-MARIA-VALENTINA, HONCERIU ADRIAN-CONSTANTIN, NICODIN-IGREȚ RAUL, CIOBANU ROXANA-LARISA, respectiv S.C. 8IMO HOUSE RESIDENCE S.R.L. și măsoară o suprafață totală de 3.030,00 mp.

Având în vedere:

- Hotărârea nr. 588 din 17 decembrie 2021 privind trimiterea spre reexaminare a proiectului de hotărâre nr. 428/2021 pentru aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferente obiectivului de investiție: „Amenajare zonă locuințe colective”, Municipiul Arad, str. Voinicilor, nr. 21, 21/B, 21/C, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 351499 - Arad, C.F. nr. 351559 – Arad, C.F. nr. 353951 – Arad și solicitarea de modificare a documentației;

- completările înregistrate cu nr. 95115 din 16.12.2021 și nr. 7769 din 02.02.2022 de către S.C. 8IMO HOUSE RESIDENCE S.R.L.

- rapoartele de specialitate nr. 66902/A5/31.08.2021, respectiv nr. / A5 / întocmite de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 64600 / A5 / 31.08.2021, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizele tehnice nr. 16 din 31.08.2021 și nr. ale Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 388/27.02.2020, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

- realizarea unei zone privind „Amenajare zonă locuințe colective”, pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 351499 – Arad, C.F. nr. 351559 – Arad, C.F. nr. 353951 – Arad.

Funcțiuni propuse prin PUZ :

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 cu funcțiune de locuire colectivă, cu acces din strada Voinicilor, prin intermediul unui acces existent, adiacent laturii nordice a terenului.

- **Funcțiunea dominantă:**
 - locuire colectivă;
- **Utilizări permise:**
 - spații comerciale și prestări servicii, spații verzi amenajate, dotări tehnico-edilitare, căi de comunicație;
- **Utilizări permise cu condiții:**

Activități permise cu condiția elaborării P.U.Z.:

 - construcții financiar-bancare;
 - construcții culturale;
 - construcții de învățământ;
 - construcții de sănătate;
 - construcții sportive;
 - construcții de turism;
 - construcții administrative;
 - construcții și amenajări de agrement.
- **Utilizări interzise:**

Orice activități supuse evaluării impactului asupra mediului conform HG 445/2009:

 - extracția cărbunelui;
 - extracția petrolului brut și a gazelor naturale;
 - extracția minereurilor metalifere;
 - extracția pietrei, pietrișului, nisipului și argilei;
 - extracția turbei;
 - extracția sării;
 - extracția mineralelor pentru industria chimică;
 - extracția și prelucrarea azbestului;
 - rafinării de țiței;
 - instalații pentru producerea fontei, oțelului și cenușii pentru turnătorii;
 - termocentrale și centrale nucleare;
 - instalații pentru reproducerea combustibilului nuclear iradiant;
 - prelucrarea metalelor brute feroase și neferoase;
 - instalații pentru produse din azbociment;
 - producerea substanțelor chimice organice și anorganice de bază;
 - producerea îngrășămintelor pe bază de fosfor, azot sau potasiu;
 - obținerea produselor farmaceutice de bază;
 - producerea explozibililor;
 - depozitarea de deșeuri sau instalații pentru eliminarea deșeurilor;
 - producerea celulozei din cherestea sau alte materiale similare;
 - producerea hârtiei și cartonului;
 - instalații pentru depozitarea petrolului, produselor petrochimice sau chimice.

Zonificare funcțională:

- Lc** - Zonă locuințe colective;
Cr - Căi de comunicație rutieră;

- Cp** - Căi de comunicație pietonală;
Sp - Spații plantate – zone verzi amenajate;
PG - Platforme gospodărire comunală.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis: 35,00%;
- CUT maxim admis: 1,40.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regim maxim de înălțime P+4E, înălțimea maximă a obiectivului 20,00 m, conform aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 14267/895/16.07.2020.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Zona edificabilă se va delimita astfel:

- limita NE – retragere 62,00 m față de strada Voinicilor;
- limita NV – retragere 2,00 m;
- limita SV – retragere 2,00 m;
- limita SE – retragere 2,00 m.

Spații verzi:

Se vor respecta prevederile HGR 525/1996, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism:

- pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 2mp/locuitor;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 2-5% din suprafața lotului.

Necesarul de zonă verde se va calcula astfel:

- spațiu comercial existent – 2% din 3.030,00 mp = 60,60 mp;
- 45 apartamente a câte 3 persoane fiecare – 45 apartamente x 3 persoane x 2 mp = 270,00 mp.

Zona verde amenajată în interiorul incintei va fi plantată cu gazon decorativ.

Spațiile verzi vor fi realizate cât mai compact.

Suprafața minimă de zonă verde amenajată va fi de 330,60 mp.

Parcări :

Numărul locurilor de parcare se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform prevederilor HGR nr. 525/1996, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula astfel:

- 2 locuri de parcare pentru spațiul comercial cu suprafață mai mică de 200,00 mp;
- 1 loc de parcare/apartament: 45 apartamente x 1 loc de parcare = 45 locuri de parcare.

Rezultă un număr minim necesar de 47 locuri de parcare.

Parcarea se va face în interiorul lotului.

Nu se va accepta parcare pe spațiile publice.

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor.

Circulații și accese :

În momentul actual, loturile identificate prin C.F. nr. 351499 – Arad, respectiv C.F. nr. 351559 – Arad au acces direct din strada Voinicilor, iar lotul identificat prin C.F. nr. 353951 – Arad nu are acces direct.

Operațiunile propuse prin regulamentul local de urbanism, se vor realiza ulterior aprobării planului urbanistic zonal. Accesul se realizează prin intermediul unei alei carosabile, cu prospect minim de 7,50 m, ce asigură posibilitatea organizării circulației pe 2 sensuri de mers și asigură totodată accesul

facil al autospecialelor de intervenție. Modul de rezolvare propus pentru configurarea circulațiilor și parcajelor permite întoarcerea autospecialelor (pompieri, salvare, salubritate).

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, locuințelor, 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 dezvoltator sau cumpărător, 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 investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

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

P R I M A R

Călin Bibarț

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

ARHITECT-ŞEF

DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI PROTEJARE MONUMENTE

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE

Nr. 9651/A5/08.02.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

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

„Amenajare zonă locuinţe colective”,

Mun. Arad, str. Voinicilor, nr. 21, 21/B, 21/C,

pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 351499 – Arad, C.F. nr. 351559 – Arad,
C.F. nr. 353951 - Arad

- beneficiar: S.C. 8IMO HOUSE RESIDENCE S.R.L.

- elaborator: proiectant general S.C. GEOMETRICA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Nicoleta Laura M. DINULESCU-IOANA, pr.nr. 60/2020

Încadrarea în localitate

Imobilul – terenul este situat în partea sud-estică a intravilanului Municipiului Arad, adiacent străzii Voinicilor, într-o subzonă predominant rezidenţială.

Situaţia juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncţionalizare se identifică prin extrasele C.F. nr. 351499 – Arad, C.F. nr. 351559 – Arad, C.F. nr. 353951 – Arad şi constituie proprietatea privată a SAS LAURA, ECEA GEORGE-CRISTIAN, ECEA KINGA, RUSU ANDREI-GIGI, CENTRUL MEDICAL DR. VARGA S.R.L., PETCU SILVIU-SANDU, PETCU LAURA-DANIELA, TOMUŢA FLORIN-MARIUS, TOMUŢA SIMONA, BELEAN STELIAN-MIRCEA, BELEAN ZOIŢA, MAGER CĂLIN-MARIUS, MAGER DANIELA-VIOLETA, BUPTE MIRCEA-CONSTANTIN, BUPTE IULIANA, ONICA VALERIU-LIVIU, RACOLŢA KARINA ALEXIA, IVAN GEORGIANA-LINDA, CRIŞAN SORIN-LAURENŢIU, CRIŞAN ELENA, BOTAŞ RAMONA-LILIANA, JUDEA RAMONA-MIRELA, JUDEA SORIN-FLORIN, JUDEA RAUL-COSMIN, DRĂGOI VLAD-FLORIN, DRĂGOI ALINA-RENATA, ŞOD DORU, ŞOD RODICA-DORINA, ARMAS IOAN, SEMLECAN CARMEN-MIHAELA, ISAC DENIS-LUCIAN, ISAC ANA-MARIA-VALENTINA, HONCERIU ADRIAN-CONSTANTIN, NICODIN-IGREŢ RAUL, CIOBANU ROXANA-LARISA, respectiv S.C. 8IMO HOUSE RESIDENCE S.R.L. şi măsoară o suprafaţă totală de 3.030,00 mp.

Situaţia existentă

Parcelele care fac obiectul prezentului P.U.Z. sunt cuprinse în UTR nr. 28, conform PUG-lui aprobat cu HCLM Arad nr. 502/2018.

Prin documentaţia PUZ şi RLU se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 351499 – Arad, C.F. nr. 351599 – Arad, C.F. nr. 353951 – Arad, în vederea construirii unei zone cu locuinţe colective, cu acces din strada Voinicilor, prin intermediul unui acces existent, adiacent laturii nordice a terenului.

În incinta reglementată se află deja două construcţii având funcţiunile de locuire colectivă, birouri, spaţii comerciale. Regimul de înălţime al acestor clădiri este de P+2E+M, numărul total de apartamente existente fiind de 21 de apartamente şi un spaţiu comercial amplasat la parterul imobilului.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

-la nord – strada Voinicilor;

- la vest – locuințe individuale, locuințe colective;
- la est – locuințe individuale, strada Renașterii;
- la sud – locuințe individuale, strada Ciobanului.

Funcțiuni propuse prin PUZ:

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 cu funcțiune de locuire colectivă, cu acces din strada Voinicilor, prin intermediul unui acces existent, adiacent laturii nordice a terenului.

- **Funcțiunea dominantă:**
 - locuire colectivă;
- **Utilizări permise:**
 - spații comerciale și prestări servicii, spații verzi amenajate, dotări tehnico-edilitare, căi de comunicație;
- **Utilizări permise cu condiții:**
 Activități permise cu condiția elaborării P.U.Z.:
 - construcții financiar-bancare;
 - construcții culturale;
 - construcții de învățământ;
 - construcții de sănătate;
 - construcții sportive;
 - construcții de turism;
 - construcții administrative;
 - construcții și amenajări de agrement.
- **Utilizări interzise:**
 Orice activități supuse evaluării impactului asupra mediului conform HG 445/2009:
 - extracția cărbunelui;
 - extracția petrolului brut și a gazelor naturale;
 - extracția minereurilor metalifere;
 - extracția pietrei, pietrișului, nisipului și argilei;
 - extracția turbei;
 - extracția sării;
 - extracția mineralelor pentru industria chimică;
 - extracția și prelucrarea azbestului;
 - rafinării de țiței;
 - instalații pentru producerea fontei, oțelului și cenușii pentru turnătorii;
 - termocentrale și centrale nucleare;
 - instalații pentru reproducerea combustibilului nuclear iradiant;
 - prelucrarea metalelor brute feroase și neferoase;
 - instalații pentru produse din azbociment;
 - producerea substanțelor chimice organice și anorganice de bază;
 - producerea îngrășămintelor pe bază de fosfor, azot sau potasiu;
 - obținerea produselor farmaceutice de bază;
 - producerea explozibililor;
 - depozitarea de deșeuri sau instalații pentru eliminarea deșeurilor;
 - producerea celulozei din cherestea sau alte materiale similare;
 - producerea hârtiei și cartonului;
 - instalații pentru depozitarea petrolului, produselor petrochimice sau chimice.

Zonificare funcțională:

- Lc** - Zonă locuințe colective;
- Cr** - Căi de comunicație rutieră;

- Cp** - Căi de comunicație pietonală;
Sp - Spații plantate – zone verzi amenajate;
PG - Platforme gospodărire comunală.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis: 35,00%;
- CUT maxim admis: 1,40.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regim maxim de înălțime P+4E, înălțimea maximă a obiectivului 20,00 m, conform aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 14267/895/16.07.2020.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Zona edificabilă se va delimita astfel:

- limita NE – retragere 62,00 m față de strada Voinicilor;
- limita NV – retragere 2,00 m;
- limita SV – retragere 2,00 m;
- limita SE – retragere 2,00 m.

Spații verzi:

Se vor respecta prevederile HGR 525/1996, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism:

- pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 2mp/locuitor;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 2-5% din suprafața lotului.

Necesarul de zonă verde se va calcula astfel:

- spațiu comercial existent – 2% din 3.030,00 mp = 60,60 mp;
- 45 apartamente a câte 3 persoane fiecare – 45 apartamente x 3 persoane x 2 mp = 270,00 mp.

Zona verde amenajată în interiorul incintei va fi plantată cu gazon decorativ.

Spațiile verzi vor fi realizate cât mai compact.

Suprafața minimă de zonă verde amenajată va fi de 330,60 mp.

Parcări :

Numărul locurilor de parcare se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform prevederilor HGR nr. 525/1996, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula astfel:

- 2 locuri de parcare pentru spațiul comercial cu suprafață mai mică de 200,00 mp;
- 1 loc de parcare/apartament: 45 apartamente x 1 loc de parcare = 45 locuri de parcare.

Rezultă un număr minim necesar de 47 locuri de parcare.

Parcarea se va face în interiorul lotului.

Nu se va accepta parcarea pe spațiile publice.

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor.

Circulații și accese :

În momentul actual, loturile identificate prin C.F. nr. 351499 – Arad, respectiv C.F. nr. 351559 – Arad au acces direct din strada Voinicilor, iar lotul identificat prin C.F. nr. 353951 – Arad nu are acces direct.

Operațiunile propuse prin regulamentul local de urbanism, se vor realiza ulterior aprobării planului urbanistic zonal. Accesul se realizează prin intermediul unei alei carosabile, cu prospect minim de 7,50 m, ce asigură posibilitatea organizării circulației pe 2 sensuri de mers și asigură totodată accesul facil al

autospecialelor de intervenție. Modul de rezolvare propus pentru configurarea circulațiilor și parcajelor permite întoarcerea autospecialelor (pompieri, salvare, salubritate).

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, locuințelor, 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 dezvoltator sau cumpărător, 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 investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 388 din 27.02.2020, 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	310943386/20.05.2020	27.02.2022
2	Compania de Apă Arad S.A.	9232/12.06.2020	-
3	Delgaz Grid SA	213116729/30.06.2021	30.06.2022
4	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	3989/17.03.2021	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	925709/18.08.2020	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	925710/ 18.08.2020	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	190261/21.08.2020 139011/14.01.2022	-
8	PMA, Comisia pentru eliberarea autorizației/acordului privind racordul la rețelele tehnico-edilitare	7323/Z1/17.02.2021	-
9	PMA, Direcția Edilitară, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre	31661/Z1/28.05.2020	
10	O.C.P.I. Arad	PV 1850/2021	-
11	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	14267/895/16.07.2020	16.07.2021
12	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	267/03.06.2020	-
13	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	130/23.05.2020	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 13.04.2021, s-au emis Avizele Tehnice nr. 16 din 31.08.2021 și nr.

...../.....

Având în vedere cele de mai sus, propunem spre aprobare planul urbanistic zonal.

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Director executiv,
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
arh. Nicoară Ioana

VIZA JURIDICA

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a completărilor solicitate prin adresa nr. ad. 95115/A5/29.12.2021, pe baza Hotărârii nr. 588 din 17 decembrie 2021 privind trimiterea spre reexaminare a proiectului de hotărâre nr. 428/2021 pentru aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferente obiectivului de investiție: „Amenajare zonă locuințe colective”, Municipiul Arad, str. Voinicilor, nr. 21, 21/B, 21/C, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 351499 - Arad, C.F. nr. 351559 – Arad, C.F. nr. 353951 – Arad și solicitarea de modificare a documentației, înregistrate cu nr. 95115 din 16.12.2021 și nr. 7769 din 02.02.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 03 din 08.02.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent
„Amenajare zonă locuințe colective”,
Mun. Arad, str. Voinicilor, nr. 21, 21/B, 21/C,
pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 351499 – Arad, C.F. nr. 351559 – Arad,
C.F. nr. 353951 - Arad

Initiator: S.C. 8IMO HOUSE RESIDENCE S.R.L.

Proiectant: S.C. GEOMETRICA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. GEOMETRICA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Nicoleta Laura M. DINULESCU-IOANA, pr.nr. 60/2020

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – strada Voinicilor;
- la vest – locuințe individuale, locuințe colective;
- la est – locuințe individuale, strada Renașterii;
- la sud – locuințe individuale, strada Ciobanului.

Prevederile P.U.G și RLU aprobat anterior:

Parcelele care fac obiectul prezentului P.U.Z. sunt cuprinse în UTR nr. 28, conform PUG-lui aprobat cu HCLM Arad nr.502/2018.

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

- UTR. nr. 28:
 - regim de construire:
 - funcțiuni predominante: funcțiunea de locuire – zonă rezidențială;
 - 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:

- UTR nr. 28;
- **Funcțiunea dominantă:**

- locuire colectivă;
- **Utilizări permise:**
 - spații comerciale și prestări servicii, spații verzi amenajate, dotări tehnico-edilitare, căi de comunicație;
- **Utilizări permise cu condiții:**
Activități permise cu condiția elaborării P.U.Z.:
 - construcții financiar-bancare;
 - construcții culturale;
 - construcții de învățământ;
 - construcții de sănătate;
 - construcții sportive;
 - construcții de turism;
 - construcții administrative;
 - construcții și amenajări de agrement.
- **Utilizări interzise:**
Orice activități supuse evaluării impactului asupra mediului conform HG 445/2009:
 - extracția cărbunelui;
 - extracția petrolului brut și a gazelor naturale;
 - extracția minereurilor metalifere;
 - extracția pietrei, pietrișului, nisipului și argilei;
 - extracția turbei;
 - extracția sării;
 - extracția mineralelor pentru industria chimică;
 - extracția și prelucrarea azbestului;
 - rafinării de țiței;
 - instalații pentru producerea fontei, oțelului și cenușii pentru turnătorii;
 - termocentrale și centrale nucleare;
 - instalații pentru reproducerea combustibilului nuclear iradiant;
 - prelucrarea metalelor brute feroase și neferoase;
 - instalații pentru produse din azbociment;
 - producerea substanțelor chimice organice și anorganice de bază;
 - producerea îngrășămintelor pe bază de fosfor, azot sau potasiu;
 - obținerea produselor farmaceutice de bază;
 - producerea explozibililor;
 - depozitarea de deșeuri sau instalații pentru eliminarea deșeurilor;
 - producerea celulozei din cherestea sau alte materiale similare;
 - producerea hârtiei și cartonului;
 - instalații pentru depozitarea petrolului, produselor petrochimice sau chimice.

Zonificare funcțională:

- Lc** - Zonă locuințe colective;
Cr - Căi de comunicație rutieră;
Cp - Căi de comunicație pietonală;
Sp - Spații plantate – zone verzi amenajate;
PG - Platforme gospodărire comunală.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis: 35,00%;
- CUT maxim admis: 1,40.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regim maxim de înălțime P+4E, înălțimea maximă a obiectivului 20,00 m, conform aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 14267/895/16.07.2020.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Zona edificabilă se va delimita astfel:

- limita NE – retragere 62,00 m față de strada Voinicilor;
- limita NV – retragere 2,00 m;
- limita SV – retragere 2,00 m;
- limita SE – retragere 2,00 m.

Spații verzi:

Se vor respecta prevederile HGR 525/1996, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism:

- pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 2mp/locuitor;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 2-5% din suprafața lotului.

Necesarul de zonă verde se va calcula astfel:

- spațiu comercial existent – 2% din 3.030,00 mp = 60,60 mp;
- 45 apartamente a câte 3 persoane fiecare – 45 apartamente x 3 persoane x 2 mp = 270,00 mp.

Zona verde amenajată în interiorul incintei va fi plantată cu gazon decorativ.

Spațiile verzi vor fi realizate cât mai compact.

Suprafața minimă de zonă verde amenajată va fi de 330,60 mp.

Parcări :

Numărul locurilor de parcare se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform prevederilor HGR nr. 525/1996, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula astfel:

- 2 locuri de parcare pentru spațiul comercial cu suprafață mai mică de 200,00 mp;
- 1 loc de parcare/apartament: 45 apartamente x 1 loc de parcare = 45 locuri de parcare.

Rezultă un număr minim necesar de 47 locuri de parcare.

Parcarea se va face în interiorul lotului.

Nu se va accepta parcarea pe spațiile publice.

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor.

Circulații și accese :

În momentul actual, loturile identificate prin C.F. nr. 351499 – Arad, respectiv C.F. nr. 351559 – Arad au acces direct din strada Voinicilor, iar lotul identificat prin C.F. nr. 353951 – Arad nu are acces direct.

Operațiunile propuse prin regulamentul local de urbanism, se vor realiza ulterior aprobării planului urbanistic zonal. Accesul se realizează prin intermediul unei alei carosabile, cu prospect minim de 7,50 m, ce asigură posibilitatea organizării circulației pe 2 sensuri de mers și asigură totodată accesul facil al autospecialelor de intervenție. Modul de rezolvare propus pentru configurarea circulațiilor și parcajelor permite întoarcerea autospecialelor (pompieri, salvare, salubritate).

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, locuințelor, 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 dezvoltator sau cumpărător, 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 investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.04.2021 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.

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.

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) 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. 388 din 27.02.2020, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/NI/DS

PMA-A5-14

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
„Amenajare zonă locuințe colective”,
Mun. Arad, str. Voinicilor, nr. 21, 21/B, 21/C,
pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 351499 – Arad, C.F. nr. 351559 – Arad,
C.F. nr. 353951 - Arad

- beneficiar: S.C. 8IMO HOUSE RESIDENCE S.R.L.
- elaborator: proiectant general S.C. GEOMETRICA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Nicoleta Laura M. DINULESCU-IOANA, pr.nr. 60/2020

Parcelele propuse pentru refuncționalizare se identifică prin extrasele C.F. nr. 351499 – Arad, C.F. nr. 351559 – Arad, C.F. nr. 353951 – Arad și constituie proprietatea privată a SAS LAURA, ECEA GEORGE-CRISTIAN, ECEA KINGA, RUSU ANDREI-GIGI, CENTRUL MEDICAL DR. VARGA S.R.L., PETCU SILVIU-SANDU, PETCU LAURA-DANIELA, TOMUȚA FLORIN-MARIUS, TOMUȚA SIMONA, BELEAN STELIAN-MIRCEA, BELEAN ZOIȚA, MAGER CĂLIN-MARIUS, MAGER DANIELA-VIOLETA, BUPTE MIRCEA-CONSTANTIN, BUPTE IULIANA, ONICA VALERIU-LIVIU, RACOLȚA KARINA ALEXIA, IVAN GEORGIANA-LINDA, CRIȘAN SORIN-LAURENȚIU, CRIȘAN ELENA, BOTAȘ RAMONA-LILIANA, JUDEA RAMONA-MIRELA, JUDEA SORIN-FLORIN, JUDEA RAUL-COSMIN, DRĂGOI VLAD-FLORIN, DRĂGOI ALINA-RENATA, ȘOD DORU, ȘOD RODICA-DORINA, ARMAS IOAN, SEMLECAN CARMEN-MIHAELA, ISAC DENIS-LUCIAN, ISAC ANA-MARIA-VALENTINA, HONCERIU ADRIAN-CONSTANTIN, NICODIN-IGREȚ RAUL, CIOBANU ROXANA-LARISA, respectiv S.C. 8IMO HOUSE RESIDENCE S.R.L. și măsoară o suprafață totală de 3.030,00 mp.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 25864 din 31.03.2021, respectiv completările înregistrate cu nr. 54429 din 12.07.2021 de către S.C. 8IMO HOUSE RESIDENCE S.R.L.

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

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

- avizul tehnic nr. al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 388/27.02.2020, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

- realizarea unei zone privind „Amenajare zonă locuințe colective”, pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 351499 – Arad, C.F. nr. 351559 – Arad, C.F. nr. 353951 – Arad.

Funcțiuni propuse prin PUZ :

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 cu funcțiune de locuire colectivă, cu acces din strada Voinicilor, prin intermediul unui acces existent, adiacent laturii nordice a terenului.

- **Funcțiunea dominantă:**
 - locuire colectivă;
- **Utilizări permise:**
 - spații comerciale și prestări servicii, spații verzi amenajate, dotări tehnico-edilitare, căi de comunicație;
- **Utilizări permise cu condiții:**

Activități permise cu condiția elaborării P.U.Z.:

 - construcții financiar-bancare;
 - construcții culturale;
 - construcții de învățământ;
 - construcții de sănătate;
 - construcții sportive;
 - construcții de turism;
 - construcții administrative;
 - construcții și amenajări de agrement.
- **Utilizări interzise:**

Orice activități supuse evaluării impactului asupra mediului conform HG 445/2009:

 - extracția cărbunelui;
 - extracția petrolului brut și a gazelor naturale;
 - extracția minereurilor metalifere;
 - extracția pietrei, pietrișului, nisipului și argilei;
 - extracția turbei;
 - extracția sării;
 - extracția mineralelor pentru industria chimică;
 - extracția și prelucrarea azbestului;
 - rafinării de țiței;
 - instalații pentru producerea fontei, oțelului și cenușii pentru turnătorii;
 - termocentrale și centrale nucleare;
 - instalații pentru reproducerea combustibilului nuclear iradiant;
 - prelucrarea metalelor brute feroase și neferoase;
 - instalații pentru produse din azbociment;
 - producerea substanțelor chimice organice și anorganice de bază;
 - producerea îngrășămintelor pe bază de fosfor, azot sau potasiu;
 - obținerea produselor farmaceutice de bază;
 - producerea explozibililor;
 - depozitarea de deșeuri sau instalații pentru eliminarea deșeurilor;
 - producerea celulozei din cherestea sau alte materiale similare;
 - producerea hârtiei și cartonului;
 - instalații pentru depozitarea petrolului, produselor petrochimice sau chimice.

Zonificare funcțională:

- Lc** - Zonă locuințe colective;
Cr - Căi de comunicație rutieră;

- Cp** - Căi de comunicație pietonală;
Sp - Spații plantate – zone verzi amenajate;
PG - Platforme gospodărire comunală.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis: 35,00%;
- CUT maxim admis: 1,40.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regim maxim de înălțime P+4E, înălțimea maximă a obiectivului 20,00 m, conform aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 14267/895/16.07.2020.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Zona edificabilă se va delimita astfel:

- limita NE – retragere 62,00 m față de strada Voinicilor;
- limita NV – retragere 2,00 m;
- limita SV – retragere 2,00 m;
- limita SE – retragere 2,00 m.

Spații verzi:

Se vor respecta prevederile HGR 525/1996, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism:

- pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 2mp/locuitor;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 2-5% din suprafața lotului.

Necesarul de zonă verde se va calcula astfel:

- spațiu comercial existent – 2% din 3.030,00 mp = 60,60 mp;
- 45 apartamente a câte 3 persoane fiecare – 45 apartamente x 3 persoane x 2 mp = 270,00 mp.

Zona verde amenajată în interiorul incintei va fi plantată cu gazon decorativ.

Spațiile verzi vor fi realizate cât mai compact.

Suprafața minimă de zonă verde amenajată va fi de 330,60 mp.

Parcări :

Numărul locurilor de parcare se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform prevederilor HGR nr. 525/1996, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula astfel:

- 2 locuri de parcare pentru spațiul comercial cu suprafață mai mică de 200,00 mp;
- 1 loc de parcare/apartament: 45 apartamente x 1 loc de parcare = 45 locuri de parcare.

Rezultă un număr minim necesar de 47 locuri de parcare.

Parcarea se va face în interiorul lotului.

Nu se va accepta parcarea pe spațiile publice.

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor.

Circulații și accese :

În momentul actual, loturile identificate prin C.F. nr. 351499 – Arad, respectiv C.F. nr. 351559 – Arad au acces direct din strada Voinicilor, iar lotul identificat prin C.F. nr. 353951 – Arad nu are acces direct.

Se propune unificarea celor 3 loturi existente în vederea comasării celor 2 accese existente în unul singur, dar fără a se aduce modificări racordurilor existente. În urma alipirii loturilor, toate construcțiile existente și propuse vor avea asigurat accesul carosabil direct din drumul public, prin intermediul unei alei semicarosabile, cu prospect minim de 5,50 m, ce asigură posibilitatea organizării circulației pe 2 sensuri de mers și asigură totodată accesul facil al autospecialelor de intervenție. Modul de rezolvare propus pentru configurarea circulațiilor și parcajelor permite întoarcerea autospecialelor (pompieri, salvare, salubritate).

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.

P R I M A R
Călin Bibarț

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

Cod: PMA-S4-01

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) şi Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:

„Amenajare zonă locuinţe colective”,

Mun. Arad, str. Voinicilor, nr. 21, 21/B, 21/C,

pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 351499 – Arad, C.F. nr. 351559 – Arad,

C.F. nr. 353951 - Arad

- beneficiar: S.C. 8IMO HOUSE RESIDENCE S.R.L.

- elaborator: proiectant general S.C. GEOMETRICA S.R.L., specialist cu drept de semnătură
RUR, arh. Nicoleta Laura M. DINULESCU-IOANA, pr.nr. 60/2020

Încadrarea în localitate

Imobilul – terenul este situat în partea sud-estică a intravilanului Municipiului Arad, adiacent străzii Voinicilor, într-o subzonă predominant rezidenţială.

Situaţia juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncţionalizare se identifică prin extrasele C.F. nr. 351499 – Arad, C.F. nr. 351559 – Arad, C.F. nr. 353951 – Arad şi constituie proprietatea privată a SAS LAURA, ECEA GEORGE-CRISTIAN, ECEA KINGA, RUSU ANDREI-GIGI, CENTRUL MEDICAL DR. VARGA S.R.L., PETCU SILVIU-SANDU, PETCU LAURA-DANIELA, TOMUŢA FLORIN-MARIUS, TOMUŢA SIMONA, BELEAN STELIAN-MIRCEA, BELEAN ZOIŢA, MAGER CĂLIN-MARIUS, MAGER DANIELA-VIOLETA, BUPTE MIRCEA-CONSTANTIN, BUPTE IULIANA, ONICA VALERIU-LIVIU, RACOLŢA KARINA ALEXIA, IVAN GEORGIANA-LINDA, CRIŞAN SORIN-LAURENŢIU, CRIŞAN ELENA, BOTAŞ RAMONA-LILIANA, JUDEA RAMONA-MIRELA, JUDEA SORIN-FLORIN, JUDEA RAUL-COSMIN, DRĂGOI VLAD-FLORIN, DRĂGOI ALINA-RENATA, ŞOD DORU, ŞOD RODICA-DORINA, ARMAS IOAN, SEMLECAN CARMEN-MIHAELA, ISAC DENIS-LUCIAN, ISAC ANA-MARIA-VALENTINA, HONCERIU ADRIAN-CONSTANTIN, NICODIN-IGREŢ RAUL, CIOBANU ROXANA-LARISA, respectiv S.C. 8IMO HOUSE RESIDENCE S.R.L. şi măsoară o suprafaţă totală de 3.030,00 mp.

Situaţia existentă

Parcelele care fac obiectul prezentului P.U.Z. sunt cuprinse în UTR nr. 28, conform PUG-lui aprobat cu HCLM Arad nr. 502/2018.

Prin documentaţia PUZ şi RLU se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 351499 – Arad, C.F. nr. 351599 – Arad, C.F. nr. 353951 – Arad, în vederea construirii unei zone cu locuinţe colective, cu acces din strada Voinicilor, prin intermediul unui acces existent, adiacent laturii nordice a terenului.

În incinta reglementată se află deja două construcţii având funcţiunile de locuire colectivă, birouri, spaţii comerciale. Regimul de înălţime al acestor clădiri este de P+2E+M, numărul total de apartamente existente fiind de 21 de apartamente şi un spaţiu comercial amplasat la parterul imobilului.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – strada Voinicilor;
- la vest – locuinţe individuale, locuinţe colective;
- la est – locuinţe individuale, strada Renaşterii;
- la sud – locuinţe individuale, strada Ciobanului.

Funcțiuni propuse prin PUZ:

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 cu funcțiune de locuire colectivă, cu acces din strada Voinicilor, prin intermediul unui acces existent, adiacent laturii nordice a terenului.

- **Funcțiunea dominantă:**
 - locuire colectivă;
- **Utilizări permise:**
 - spații comerciale și prestări servicii, spații verzi amenajate, dotări tehnico-edilitare, căi de comunicație;
- **Utilizări permise cu condiții:**

Activități permise cu condiția elaborării P.U.Z.:

 - construcții financiar-bancare;
 - construcții culturale;
 - construcții de învățământ;
 - construcții de sănătate;
 - construcții sportive;
 - construcții de turism;
 - construcții administrative;
 - construcții și amenajări de agrement.
- **Utilizări interzise:**

Orice activități supuse evaluării impactului asupra mediului conform HG 445/2009:

 - extracția cărbunelui;
 - extracția petrolului brut și a gazelor naturale;
 - extracția minereurilor metalifere;
 - extracția pietrei, pietrișului, nisipului și argilei;
 - extracția turbei;
 - extracția sării;
 - extracția mineralelor pentru industria chimică;
 - extracția și prelucrarea azbestului;
 - rafinării de țiței;
 - instalații pentru producerea fontei, oțelului și cenușii pentru turnătorii;
 - termocentrale și centrale nucleare;
 - instalații pentru reproducerea combustibilului nuclear iradiant;
 - prelucrarea metalelor brute feroase și neferoase;
 - instalații pentru produse din azbociment;
 - producerea substanțelor chimice organice și anorganice de bază;
 - producerea îngrășămintelor pe bază de fosfor, azot sau potasiu;
 - obținerea produselor farmaceutice de bază;
 - producerea explozibililor;
 - depozitarea de deșeuri sau instalații pentru eliminarea deșeurilor;
 - producerea celulozei din cherestea sau alte materiale similare;
 - producerea hârtiei și cartonului;
 - instalații pentru depozitarea petrolului, produselor petrochimice sau chimice.

Zonificare funcțională:

- Lc** - Zonă locuințe colective;
- Cr** - Căi de comunicație rutieră;
- Cp** - Căi de comunicație pietonală;
- Sp** - Spații plantate – zone verzi amenajate;

PG - Platforme gospodărire comună.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis: 35,00%;
- CUT maxim admis: 1,40.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regim maxim de înălțime P+4E, înălțimea maximă a obiectivului 20,00 m, conform aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 14267/895/16.07.2020.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Zona edificabilă se va delimita astfel:

- limita NE – retragere 62,00 m față de strada Voinicilor;
- limita NV – retragere 2,00 m;
- limita SV – retragere 2,00 m;
- limita SE – retragere 2,00 m.

Spații verzi:

Se vor respecta prevederile HGR 525/1996, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism:

- pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 2mp/locuitor;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 2-5% din suprafața lotului.

Necesarul de zonă verde se va calcula astfel:

- spațiu comercial existent – 2% din 3.030,00 mp = 60,60 mp;
- 45 apartamente a câte 3 persoane fiecare – 45 apartamente x 3 persoane x 2 mp = 270,00 mp.

Zona verde amenajată în interiorul incintei va fi plantată cu gazon decorativ.

Spațiile verzi vor fi realizate cât mai compact.

Suprafața minimă de zonă verde amenajată va fi de 330,60 mp.

Parcări :

Numărul locurilor de parcare se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform prevederilor HGR nr. 525/1996, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula astfel:

- 2 locuri de parcare pentru spațiul comercial cu suprafață mai mică de 200,00 mp;
- 1 loc de parcare/apartament: 45 apartamente x 1 loc de parcare = 45 locuri de parcare.

Rezultă un număr minim necesar de 47 locuri de parcare.

Parcarea se va face în interiorul lotului.

Nu se va accepta parcarea pe spațiile publice.

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor.

Circulații și accese :

În momentul actual, loturile identificate prin C.F. nr. 351499 – Arad, respectiv C.F. nr. 351559 – Arad au acces direct din strada Voinicilor, iar lotul identificat prin C.F. nr. 353951 – Arad nu are acces direct.

Se propune unificarea celor 3 loturi existente în vederea comasării celor 2 accese existente în unul singur, dar fără a se aduce modificări racordurilor existente. În urma alipirii loturilor, toate construcțiile existente și propuse vor avea asigurat accesul carosabil direct din drumul

public, prin intermediul unei alei semicarosabile, cu prospect minim de 5,50 m, ce asigură posibilitatea organizării circulației pe 2 sensuri de mers și asigură totodată accesul facil al autospecialelor de intervenție. Modul de rezolvare propus pentru configurarea circulațiilor și parcajelor permite întoarcerea autospecialelor (pompieri, salvare, salubritate).

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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 388 din 27.02.2020, 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:

N r. cr t.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	310943386/20.05.2020	27.02.2022
2	Compania de Apă Arad S.A.	9232/12.06.2020	-
3	Delgaz Grid SA	213116729/30.06.2021	30.06.2022
4	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	3989/17.03.2021	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	925709/18.08.2020	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	925710/ 18.08.2020	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	190261/21.08.2020	-
8	PMA, Comisia pentru eliberarea autorizației/acordului privind racordul la rețelele tehnico-edilitare	7323/Z1/17.02.2021	-
9	PMA, Direcția Edilitară, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre	31661/Z1/28.05.2020	
10	O.C.P.I. Arad	PV 1850/2021	-
11	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	14267/895/16.07.2020	16.07.2021
12	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	267/03.06.2020	-
13	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	130/23.05.2020	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 13.04.2021, s-a emis Avizul Tehnic nr.

.....

Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Consilier,
arh. Nicoară Ioana

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. 8IMO HOUSE RESIDENCE S.R.L., cu sediul în județul Arad, Mun. Arad, str. Cocorilor, nr. 5, ap. 20, înregistrată cu nr. 25864 din 31.03.2021, respectiv nr. 54429 din 12.07.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 16 din 31.08.2021

pentru Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent:
„Amenajare zonă locuințe colective”,
Mun. Arad, str. Voinicilor, nr. 21, 21/B, 21/C,
pe parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 351499 – Arad, C.F. nr. 351559 – Arad,
C.F. nr. 353951 - Arad

Inițiator: S.C. 8IMO HOUSE RESIDENCE S.R.L.

Proiectant: S.C. GEOMETRICA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. GEOMETRICA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Nicoleta Laura M. DINULESCU-IOANA, pr.nr. 60/2020

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – strada Voinicilor;
- la vest – locuințe individuale, locuințe colective;
- la est – locuințe individuale, strada Renașterii;
- la sud – locuințe individuale, strada Ciobanului.

Prevederile P.U.G și RLU aprobat anterior:

Parcelele care fac obiectul prezentului P.U.Z. sunt cuprinse în UTR nr. 28, conform PUG-lui aprobat cu HCLM Arad nr.502/2018.

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

- UTR. nr. 28:
 - regim de construire:
 - funcțiuni predominante: funcțiunea de locuire – zonă rezidențială;
 - 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:

- UTR nr. 28;
- **Funcțiunea dominantă:**
 - locuire colectivă;

- **Utilizări permise:**
 - spații comerciale și prestări servicii, spații verzi amenajate, dotări tehnico-edilitare, căi de comunicație;
- **Utilizări permise cu condiții:**
Activități permise cu condiția elaborării P.U.Z.:
 - construcții financiar-bancare;
 - construcții culturale;
 - construcții de învățământ;
 - construcții de sănătate;
 - construcții sportive;
 - construcții de turism;
 - construcții administrative;
 - construcții și amenajări de agrement.
- **Utilizări interzise:**
Orice activități supuse evaluării impactului asupra mediului conform HG 445/2009:
 - extracția cărbunelui;
 - extracția petrolului brut și a gazelor naturale;
 - extracția minereurilor metalifere;
 - extracția pietrei, pietrișului, nisipului și argilei;
 - extracția turbei;
 - extracția sării;
 - extracția mineralelor pentru industria chimică;
 - extracția și prelucrarea azbestului;
 - rafinării de țiței;
 - instalații pentru producerea fontei, oțelului și cenușii pentru turnătorii;
 - termocentrale și centrale nucleare;
 - instalații pentru reproducerea combustibilului nuclear iradiant;
 - prelucrarea metalelor brute feroase și neferoase;
 - instalații pentru produse din azbociment;
 - producerea substanțelor chimice organice și anorganice de bază;
 - producerea îngrășămintelor pe bază de fosfor, azot sau potasiu;
 - obținerea produselor farmaceutice de bază;
 - producerea explozibililor;
 - depozitarea de deșeuri sau instalații pentru eliminarea deșeurilor;
 - producerea celulozei din cherestea sau alte materiale similare;
 - producerea hârtiei și cartonului;
 - instalații pentru depozitarea petrolului, produselor petrochimice sau chimice.

Zonificare funcțională:

- Lc** - Zonă locuințe colective;
Cr - Căi de comunicație rutieră;
Cp - Căi de comunicație pietonală;
Sp - Spații plantate – zone verzi amenajate;
PG - Platforme gospodărire comunală.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis: 35,00%;
- CUT maxim admis: 1,40.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regim maxim de înălțime P+4E, înălțimea maximă a obiectivului 20,00 m, conform aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 14267/895/16.07.2020.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Zona edificabilă se va delimita astfel:

- limita NE – retragere 62,00 m față de strada Voinicilor;
- limita NV – retragere 2,00 m;
- limita SV – retragere 2,00 m;
- limita SE – retragere 2,00 m.

Spații verzi:

Se vor respecta prevederile HGR 525/1996, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism:

- pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 2mp/locuitor;
- pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 2-5% din suprafața lotului.

Necesarul de zonă verde se va calcula astfel:

- spațiu comercial existent – 2% din 3.030,00 mp = 60,60 mp;
- 45 apartamente a câte 3 persoane fiecare – 45 apartamente x 3 persoane x 2 mp = 270,00 mp.

Zona verde amenajată în interiorul incintei va fi plantată cu gazon decorativ.

Spațiile verzi vor fi realizate cât mai compact.

Suprafața minimă de zonă verde amenajată va fi de 330,60 mp.

Parcări :

Numărul locurilor de parcare se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform prevederilor HGR nr. 525/1996, privind aprobarea Regulamentului general de urbanism.

Necesarul locurilor de parcare se va calcula astfel:

- 2 locuri de parcare pentru spațiul comercial cu suprafață mai mică de 200,00 mp;
- 1 loc de parcare/apartament: 45 apartamente x 1 loc de parcare = 45 locuri de parcare.

Rezultă un număr minim necesar de 47 locuri de parcare.

Parcarea se va face în interiorul lotului.

Nu se va accepta parcarea pe spațiile publice.

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor.

Circulații și accese :

În momentul actual, loturile identificate prin C.F. nr. 351499 – Arad, respectiv C.F. nr. 351559 – Arad au acces direct din strada Voinicilor, iar lotul identificat prin C.F. nr. 353951 – Arad nu are acces direct.

Se propune unificarea celor 3 loturi existente în vederea comasării celor 2 accese existente în unul singur, dar fără a se aduce modificări racordurilor existente. În urma alipirii loturilor, toate construcțiile existente și propuse vor avea asigurat accesul carosabil direct din drumul public, prin intermediul unei alei semicarosabile, cu prospect minim de 5,50 m, ce asigură posibilitatea organizării circulației pe 2 sensuri de mers și asigură totodată accesul facil al autospecialelor de intervenție. Modul de rezolvare propus pentru configurarea circulațiilor și parcajelor permite întoarcerea autospecialelor (pompieri, salvare, salubritate).

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 cheltuiuala investitorilor privați/beneficiarilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.04.2021 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.

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.

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) 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. 388 din 27.02.2020, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/NI/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 –Amenajare zonă locuințe colective

Inițiatorii documentației– 8IMO HOUSE RESIDENCE

Amplasament – municipiul Arad, str.Voinicilor nr.21,21B și str.Renașterii nr.54-56

Proiectant - SC GEOMETRICA SRL, arh.RUR Dinulescu N.L., proiect nr.60/2020

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

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

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

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

- prin adresa nr. 19908/17.03.2020 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 13.04.2020;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 13.04.2020 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 30.04.2020 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 si RLU aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 66747/17.09.2020, 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 06.10.2020;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 06.10.2020 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 20.10.2020 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 din str.Renașterii nr.48, 50, 52, 54, 56, 58 str.Ciobanului nr.14-16, 18, 20, str.Voinicilor nr. 21A și 21B, 23, 24A, 25, 27.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de dl.Miculit Danut Gh. la data de 15.10.2020 și Muresan Ioan la data de 26.10.2020.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.74505/15.10.2020, avocat Ioja Mirela -Paula reprezentant al Miculiță Dănuț Gheorghe și Miculiță Emilia cu domiciliul în Arad str.Renașterii nr.56, Pop Dumitru și Norica cu domiciliul în Arad str.Renașterii nr.54, Nădăban Sorin și Laura cu domiciliul în Arad str.Renașterii nr.58 formulează următoarea contestație:

“ Arătăm că, subsemnații avem calitatea de proprietari vecini ai imobilului care urmează să fie construit. Raportat la calitatea noastră ni s-a solicitat de către beneficiari să ne exprimăm acordul cu privire la ridicarea unei construcții având regim de înălțime P+2+Mansardă. Prin urmare, acordul nostru a fost exprimat în cuprinsul unui înscris sub semnătură privată cu privire la ridicarea unei construcții cu regim de înălțime P+2+M.

Ulterior studierii documentației de urbanism am sesizat că, beneficiarii au propus ridicarea unei clădiri având regim de înălțime P+4E+Er, nesocotind astfel acordul dat de către subsemnații pentru regimul de înălțime P+2+M.

Menționăm că, beneficiarii nu ne-au înmănat un exemplar al acordului semnat sub semnătură privată și că beneficiarii sunt singurii deținători ai acestui document. Din informațiile pe care le deținem cunoaștem că acest document se află în posesia d-lui Mița Isac, care refuză să ne înmâneze o copie a documentului.

Solicităm altfel, ca beneficiarii să depună înscrisul sub semnătură privată care atestă acordul subsemnaților cu privire la regimul de înălțime al clădirii ce urmează să fie construită, astfel cum a fost dat de către subsemnații.

Față de cele mai sus arătate, apreciem că, am fost induși în eroare de către beneficiari prin prezentarea unei situații distincte față de situația reală urmărită de către aceștia și solicităm respingerea propunerii formulată de către beneficiari, întrucât aceasta încalcă acordul dat de către subsemnații și nu există un alt acord dat pentru construcția unei clădiri cu regimul de înălțime propus de către beneficiari”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației pentru a răspunde motivat, la data de 16.10.2020.

Prin adresa înregistrată cu nr.75630/20.10.2020 avocat Ioja Mirela -Paula reprezentant al Miculiță Dănuț Gheorghe și Miculiță Emilia cu domiciliul în Arad str.Renașterii nr.56, Pop Dumitru și Norica cu domiciliul în Arad str.Renașterii nr.54, Nădăban Sorin și Laura cu domiciliul în Arad str.Renașterii nr.58 depune completare la contestația înregistrată cu nr.74505/15.10.2020: “ Înțelegem să atașăm în dovedirea celor arătate tabelul nominal cu acordul

vecinilor privind efectuarea unor lucrări de construire a locuinței colective în regim de înălțime P+2+M.

Prin urmare, astfel cum se poate observa din cuprinsul documentului atașat prezentei, acordul vecinilor a fost acordat pentru ridicarea unei clădiri având regim de înălțime P+2+M.

Față de cele de mai sus arătate și față de cele arătate în cuprinsul contestației înregistrate solicităm respingerea propunerii formulată de către beneficiari, întrucât acesta încalcă acordul dat de către vecini.”

Este atașat un tabel nominal cu acordul vecinilor privind efectuarea unor lucrări de construirea locuinței colective în regim de înălțime P+2+M și împrejmuire semnat de 7 persoane cu domiciliul în mun.Arad str Renasterii nr.54, 56,58, Ciobanului nr.18, Voinicilor nr.25, Horia nr.4 bl.H10.

Sesizarea împreună cu tabelul anexat a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației pentru a răspunde motivat, la data de 23.10.2020.

Prin adresa înregistrată cu nr.76875/26.10.2020 dl.Mureșan Ioan cu domiciliul în Arad str.Ciobanului nr.14-16 își exprimă părerea “vizavi de această intenție de a mai construi și alte blocuri de locuit în acest cartier fără nici un temei de arhitectură, în acest cartier bine structurat arhitectonic.

- După câte știu eu zona Micălaca veche are regim aprobat prin PUG și ăla modificat, nu făcut conform legii cu consultarea tuturor cetățenilor ci prin adăugarea la PUG din 1996-2000 a unor Hotărâri a Consiliului Municipal o dată la 5 ani.

- Dacă actualul PUG modificat prevede P+2+M și au fost păcăliți cei care au acceptat, eu sunt de părere să se pună stop și să se rezolve acea perdea de intimitate și să dispară munții cei de moloz și pământ rezultați în urma construirii acestor blocuri P+2+M...

-Ne distrugeți toate intimitățile celor băștinași și care probabil suntem și puțin conservatori, pentru că nu numai cerem, mai și lucrăm în grădini și am avut intimitatea noastră....

-Construiți! Nu am dorința progresului dar acolo unde se poate face, fără să supărați pe alții....”

.....

Sesizarea a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației pentru a răspunde motivat, la data de 30.10.2020.

Prin adresa înregistrată cu nr.79150/02.11.2020 inițiatorii documentației, prin avocat Chișbora Călina Ada, formulează următorul răspuns:

“În data de 19.10.2020 ne-a fost comunicată contestația formulată de către Miculiță Dănuț Gheorghe, Miculiță Emilia, Pop Dumitru, Pop Norica, Nădăban Sorin și Nădăban Laura. Singurul motiv indicat prin contestația formulată este ipoteza că am fi nesocotit acordul dat de contestatari. Susținerile lor sunt nefondate și eronate deoarece acordul la care fac trimitere nu face parte din documentația depusă pentru PUZ -Amenajare zonă locuințe colective, amplasament: Mun Arad, str.Voinicilor nr.21, 22B, str.Renasterii nr.54-56, identificat prin CF:351499, 351559, 353951 Arad.

Este adevărat că am solicitat un acord pentru un proiect cu regimul de înălțime P+2+M, înălțimea clădirii în cauză fiind de 15m. Contestatorii și-au exprimat acordul pentru acest regim de înălțime. Acest acord însă nu a fost utilizat deoarece am renunțat la proiectul respectiv.

Având în vedere că imobilele se află într-o zonă mixtă cu locuințe colective și în vecinătatea imobilelor se regăsesc clădiri P+6+Eretras, am hotărât să întocmim un proiect în conformitate cu reglementările urbanistice în vigoare în zonă. În consecință, am întocmit documentația pentru PUZ-ul indicat mai sus. Subliniem faptul că pentru acest demers nu am folosit acordul semnat de contestatori. Mai mult, conform prevederilor legale în vigoare, documentația depusă nu trebuie să conțină acordul proprietarilor imobilelor vecine.

În etapa de aprobare a PUZ-ului autoritățile administrației publice locale informează proprietarii afectați de propunerile din PUZ, aceștia având posibilitatea să formuleze observații

cu privire la propunerile respective. Prin contestația formulată, aceștia nu au formulat observații la documentație și nici nu au indicat nereguli ci au făcut trimitere la un document care nu are nici o legătură cu documentația depusă.

Propunerea noastră din documentația contestată nu le afectează dreptul de proprietate. Zona în cauză este o zonă mixtă cu locuințe colective, în vecinătate se află clădiri cu regimul de înălțime P+6+Eretras. De asemenea, documentația conține avize și studii care atestă faptul că dreptul lor de proprietate nu va fi afectat. Am efectuat inclusiv un studiu de însorire din cuprinsul căruia rezultă că propunerea noastră nu afectează nici sub aspectul umbririi proprietatea contestatorilor.

Mai mult, imobilele au fost cumpărate de la contestatorii Miculiță Dănuț Gheorghe, Pop Dumitru și Pop Eleonora, care la acea dată ne-au prezentat terenurile ca fiind de investiție pentru construirea de locuințe colective, prețurile solicitate de contestatori și achitate de noi pentru aceste terenuri sunt în mod evident la valoarea de piață pentru terenuri de investiție. Nu în ultimul rând subliniem faptul că acești contestatori și-au exprimat acordul pentru o clădire cu înălțime de 15m, înălțime apropiată de cea propusă în documentația acum contestată.

În concluzie, contestația formulată de Miculiță Dănuț Gheorghe, Miculiță Emilia, Pop Dumitru, Pop Norica, Nădăban Sorin și Nădăban Laura este nefondată. Aceștia nu au indicat nereguli ale PUZ și RLU Amenajare zonă locuințe colective, amplasament: mun.Arad str.Voinicilor nr.21, 21B, str. Renașterii nr.54-56 și nu au probat vreo încălcare a dreptului lor de proprietate. Întreaga contestație este întemeiată pe un act care nu are legătură cu documentația întocmită pentru PUZ și RLU amenajare zonă locuințe colective, amplasament: mun.Arad str.Voinicilor nr.21, 21B, str.Renașterii nr.54-56.

În aceste condiții, vă solicităm să respingeți contestația formulată de Miculiță Emilia, Pop Dumitru, Pop Norica, Nădăban Sorin și Nădăban Laura și să aprobați documentația depusă de societatea noastră pentru PUZ și RLU amenajare zonă locuințe colective, amplasament: mun.Arad str.Voinicilor nr.21, 21B, str.Renașterii nr.54-56.”

Prin adresa înregistrată cu nr. 80632/05.11.2020 inițiatorii documentației, prin avocat Chișbora Călina Ada, formulează următorul răspuns la sesizarea formulată de dl.Mureșan Ioan:

“Prin sesizarea depusă, dl.Mureșan Ioan nu a formulat observații la documentație și nici nu a indicat nereguli ale documentației pentru PUZ.

Prin sesizarea depusă, dl.Mureșan Ioan confirmă starea de fapt conform căreia imobilele se află într-o zonă mixtă cu locuințe colective și în vecinătatea imobilelor se regăsesc locuințe colective, cu mai multe etaje. Vă rugăm să observați că în vecinătate se regăsește inclusiv o clădire P+6+Eretras.

Subscrisa am întocmit un proiect în conformitate cu reglementările urbanistice în vigoare în zonă. Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, prevede expres la art.31, al.(1) că “autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.”Având în vedere regimul de înălțime mediu din vecinătate, propunerea noastră de P+4+Eretras este în conformitate cu prevederile legale.

Propunerea noastră din documentația contestată nu afectează dreptul de proprietate al d-lui Mureșan și nici al celorlalți proprietari din zonă.Reiterăm faptul că zona în cauză este o zonă mixtă cu locuințe colective, în vecinătate se află clădiri cu regimul de înălțime P+6+Eretras. De asemenea, documentația conține avize și studii care atestă faptul că nu încălcăm dreptul de proprietate al altor persoane.

În concluzie, sesizarea formulată de dl.Mureșan Ioan este nefondată iar documentația depusă de societatea noastră este în conformitate cu prevederile legale și, implicit, reglementările urbanistice în vigoare în zonă. Pentru aceste motive vă solicităm să aprobați PUZ și RLU Amenajare zonă locuințe colective, amplasament : Mun.Arad, str.voinicilor nr.21, 21B, str.Renașterii nr.54-56. ”

Prin adresa înregistrată cu nr.63692/19.11.2020 elaboratorul documentației transmite următorul răspuns:

“Sesizarea înregistrată cu nr. 66747, 74505/A5/16.10.2020, completată ulterior prin documentele înregistrate cu nr. 75630/A5/23.10.2020 face trimitere la un acord încheiat între inițiatorii PUZ și contestatar care nu face parte din documentația PUZ și RLU aferent depusă în vederea avizării și nu a fost folosit pentru acest demers.

Toți vecinii zonei reglementate cuprinse în documentația PUZ - Amenajare zonă locuințe colective și RLU aferent au fost informați cu privire la intenția inițiatorilor PUZ conform Ordinului MDRT nr. 2701/2010, documentația fiind în etapa 2 de informare și consultare a populației.

Sesizarea înregistrată cu nr. 76875/A5/30.10.2020 înaintată de dl. Mureșan Ioan nu formulează cu claritate observații sau nereguli cu privire la documentația PUZ - Amenajare zonă locuințe colective. Având în vedere destinația zonei cuprinsă în PUG Municipiul Arad, faptul că în vecinătate se află clădiri cu regim de înălțime P+6E+Eretras cu destinația locuințe colective, precum și regimul mediu de înălțime al construcțiilor din vecinătate, propunerea pentru un regim de înălțime de P+4E+Eretras este în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Incinta reglementată beneficiază de accese, circulații de incintă și parcaje auto dimensionate corespunzător iar zona edificabilă propusă respectă retragerile față de limitele de proprietate prevăzute de legislația în vigoare. Propunerile cuprinse în documentația contestată nu afectează dreptul de proprietate al vecinilor din zonă.”

Correspondența dintre contestatari și inițiatorii documentației a fost transmisă Compartimentului Asistență Juridică la data de 13.11.2020 și Serviciului Juridic Contencios la data de 25.11.2020, în vederea formulării unui punct de vedere.

Prin adresa înregistrată cu nr.66747/04.12.2020 Serviciul Juridic transmite următorul răspuns:

“Având în vedere solicitarea dumneavoastră de expunere a unui punct de vedere cu privire la contestația adresată Primăriei Municipiului Arad de către Miculiță Dănuț Gheorghe, Miculiță Emilia, Pop Dumitru, Pop Norica, Nădăban Sorin, Nădăban Laura prin avocat Ioja Mirela Paula, cu privire la obiectivul - *PUZ Amenajare zona de locuințe colective, pe terenurile SITUATE IN Arad, str. Renașterii, nr. 21, 21/b, 54, - 56*, beneficiar SC 8IMO HOUSE RESIDENCE, vă comunicăm următoarele:

- Prin documentația PUZ - *PUZ Amenajare zona de locuințe colective, pe terenurile SITUATE IN Arad, str. Renașterii, nr. 21, 21/b, 54, - 56*, se solicită Consiliului Local al Municipiului Arad promovarea unei documentații având ca obiect realizarea unei locuințe colective în regim de înălțime de P+4+Er. În acest sens a fost emis certificatul de urbanism nr. 388/27.02.2020 prin care sunt stabilite condițiile impuse beneficiarului în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Arad
- De asemenea, referitor la acordul dat de contestatari este de menționat faptul că anterior emiterii acestui certificat de urbanism au fost eliberate beneficiarului
- Autorizația de construire nr. 858 din 22/08/2019- "CONSTRUIRE CLADIRE P+2E+POD (SPATIU COMERCIAL LA PARTER, BIROURI LA ETAJ 1 SI LOCUINTE LA ETAJ 2)"
- Autorizația de construire nr. 1288 din 19/11/2019- "AMENAJARE POD IN TIMPUL EXECUTIEI LUCRARILOR AUTORIZATE CU A.C.nr. 858/22.08.2019"- pentru CF 351559 Arad:
- Autorizația de construire nr. 372 din 21/04/2019- "CONSTRUIRE CLADIRE P+2E+POD(BIROURI LA PARTER, LOCUINTE LA ETAJ 2)"
- Autorizația de construire nr. 869 din 22/08/2019- "MODIFICARI INTERIOARE SI AMENAJARE POD-IN TIMPUL EXECUTIEI LUCRARILOR AUTORIZATE IN BAZA A.C. nr.372/21.04.2019", lucrări începute, nerecepționate
- Având în vedere cele de mai sus menționate, apreciem ca beneficiara SC 8IMO HOUSE RESIDENCE, a dorit modificarea temei autorizată prin actele administrative mai sus

menționate, în sensul realizării unui lucrării mai complexe care să de-a o notă urbanistica în concordanță cu clădirile din zona.

Astfel,

- Potrivit art. 31 din HG nr. 525/1996 republicată privind aprobarea regulamentului general de urbanism, prevede următoarele:
- 1) *Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.*
- Potrivit art. 32 art. 1 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și de urbanism cu completările și modificările ulterioare, -
(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:
- **De asemenea prevederile art. 35 și 37 din Ordinul 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, prevăd:**
- Art. 25. alin (1) În cazul în care inițiatorul planului este un investitor privat, persoană fizică sau juridică, obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului se vor transmite inițiatorului prin certificatul de urbanism și avizul prealabil de oportunitate.
- **Art. 37 lit. b, alin 2, prevede:** – Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile de PUZ se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, astfel: *informează în scris proprietarii ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ și care au trimis opinii, cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea*

În concluzie, apreciem contestațiile formulate de către petenți ca fiind nefondate, deoarece nu au legătura cu documentația de urbanism supusă aprobării.”

Răspunsurile inițiatorilor, elaboratorilor documentației și al Serviciului Juridic cu privire la sesizările înregistrate, au fost transmise contestatarilor, prin e-mail și scrisoare cu confirmare de primire, la data de 07.12.2020.

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
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		23.08.2021

