



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 341
din 28 iunie 2023

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
"Modificare PUZ și RLU - Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii
aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 432/2020"
Amplasament – Calea Aurel Vlaicu Nr. 14, Municipiul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 363080 – Arad, C.F. nr. 363467 – Arad, C.F. nr. 363437 –
Arad, C.F. nr. 360373 – Arad, C.F. nr. 363436 – Arad, C.F. nr. 363468 – Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 31245/A5/11.04.2023 și nr. 52185/A5/22.06.2023;

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 30768/A5/10.04.2023, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare rapoartele de specialitate nr. 31241/A5/11.04.2023 și nr. 52184/A5/22.06.2023, ale Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent;

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 21/22.06.2023

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

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

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

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM – 010 – 2000,

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

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (23 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
HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent "Modificare PUZ și RLU - Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii aprobat prin HCLM Arad nr. 432/2020", amplasament – Calea Aurel Vlaicu Nr. 14, Municipiul Arad, generat de imobilele cu extrasele de carte funciară C.F. nr. 363080 – Arad, C.F. nr. 363467 – Arad, C.F. nr. 363437 – Arad, C.F. nr. 360373 – Arad, C.F. nr. 363436 – Arad, C.F. nr. 363468 – Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiar: SC BLOC 09 ARED KFT SRL;

1.2. Elaborator: proiectant general SC MODULAR SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Alexandru NAGY-VIZITIU, pr. nr. 66 / 2022;

1.3. Suprafața totală aferentă incintei reglementate prin prezentul P.U.Z: este de 134.881 mp, teren curți construcții în intravilan, proprietatea privată a persoanei juridice SC BLOC 09 ARED KFT SRL, identificată prin extrasele de carte funciară C.F. nr. 363080 – Arad, C.F. nr. 363467 – Arad, C.F. nr. 363437 – Arad, C.F. nr. 360373 – Arad, C.F. nr. 363436 – Arad, C.F. nr. 363468 – Arad;

Art. 2. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul SC BLOC 09 ARED KFT SRL și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Florin MARIȘ

Contrasemnează pentru legalitate
p. SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
"Modificare PUZ și RLU - Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii
aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 432/2020"
Amplasament – Calea Aurel Vlaicu Nr. 14, Municipiul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 363080 – Arad, C.F. nr. 363467 – Arad, C.F. nr. 363437 –
Arad, C.F. nr. 360373 – Arad, C.F. nr. 363436 – Arad, C.F. nr. 363468 – Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 31245 / A5 / 11.04.2023 și nr. 52185 / A5 / 22.06.2023;

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 30768 / A5 / 10.04.2023, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701 / 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare rapoartele de specialitate nr. 31241 / A5 / 11.04.2023 și nr. 52184 / A5 / 22.06.2023, ale Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent;

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 21 / 22.06.2023

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

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

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

Ținând seama de Ghidul 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,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent "Modificare PUZ și RLU - Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii

aprobat prin HCLM Arad nr. 432/2020", amplasament – Calea Aurel Vlaicu Nr. 14, Municipiul Arad, generat de imobilele cu extrasele de carte funciară C.F. nr. 363080 – Arad, C.F. nr. 363467 – Arad, C.F. nr. 363437 – Arad, C.F. nr. 360373 – Arad, C.F. nr. 363436 – Arad, C.F. nr. 363468 – Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiar: SC BLOC 09 ARED KFT SRL;

1.2. Elaborator: proiectant general SC MODULAR SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Alexandru NAGY-VIZITIU, pr. nr. 66 / 2022;

1.3. Suprafața totală aferentă incintei reglementate prin prezentul P.U.Z: este de 134.881 mp, teren curți construcții în intravilan, proprietatea privată a persoanei juridice SC BLOC 09 ARED KFT SRL, identificată prin extrasele de carte funciară C.F. nr. 363080 – Arad, C.F. nr. 363467 – Arad, C.F. nr. 363437 – Arad, C.F. nr. 360373 – Arad, C.F. nr. 363436 – Arad, C.F. nr. 363468 – Arad;

Art. 2. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul SC BLOC 09 ARED KFT SRL și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

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.) aferent:

"Modificare PUZ și RLU - Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 432/2020"

Amplasament – Calea Aurel Vlaicu Nr. 14, Municipiul Arad,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 363080 – Arad, C.F. nr. 363467 – Arad, C.F. nr. 363437 – Arad, C.F. nr. 360373 – Arad, C.F. nr. 363436 – Arad, C.F. nr. 363468 – Arad

1.1. Beneficiar: SC BLOC 09 ARED KFT SRL;

1.2. Elaborator: proiectant general SC MODULAR SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Alexandru NAGY-VIZITIU, pr. nr. 66 / 2022;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 30258 din 06.04.2023, și a completărilor ulterioare depuse și înregistrate cu nr. 51886 din 22.06.2023 de către S.C. BLOC 09 ARED KFT S.R.L.;

- rapoartele de specialitate nr. 31241 / A5 / 11.04.2023 și nr. 52184 / A5 / 22.06.2023, ale Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent;- raportul informării și consultării publicului nr. 57746 / A5 / 24.08.2020., conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 21 /22.06.2023;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1610/08.09.2022, 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:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de "Modificare PUZ și RLU -Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii aprobat prin HCLM Arad nr. 432/2020", Calea Aurel Vlaicu Nr. 14, municipiul Arad, județul Arad.

Se păstrează principiile de bază dezvoltate în documentația menționată mai sus. Se dorește în principal doar schimbarea proporțiilor Unităților Teritoriale de Referință.

În urma analizelor și studiilor de piață, datorită indicatorilor economici și evoluției zonei din care face parte terenul ce este subiectul acestei documentații, cât și datorită schimbărilor economice și sociale care au avut loc în ultima perioadă atât la nivel național, cât și la nivel global, s-a considerat că zona Li – Locuire individuală va avea o suprafață considerabil mai mare. Se dorește reconfigurarea circulațiilor și a zonelor ocupate de celelalte Unități Teritoriale de Referință.

Spațiul destinat zonelor verzi și parcului va fi mult mai generos și poziționat central, adiacent arterei principale de circulație.

Această remodelare presupune:

- reducerea densității ce a fost propusă prin documentația anterioară;
- reducerea semnificativă a zonei ocupate de clădiri destinate serviciilor și comerțului;

- dublarea loturilor pentru construcții de tip locuințe individuale;
 - creșterea zonelor destinate spațiilor verzi;
 - evitarea construirii foarte compact – evitarea unor construcții de pot forma fronturi mari.
- Conceptul general al P.U.Z.-ului anterior de a crea o "INIMĂ VERDE" în centrul orașului, un cartier ce este organizat în jurul unui parc se păstrează și va fi și mai mult evidențiat în noua configurație a scheletului stradal, dar și datorită faptului că suprafața parcului se mărește considerabil.

Descrierea soluției propuse:

Se propune în principal schimbarea proporțiilor celor 3 subzone funcționale UTR Lc, UTR M, UTR Li.

1. **UTR Lc** (Locuințe colective înalte cu dotări și spații pentru servicii sau comerciale la parter)

Zona cuprinde și UTR ZV – spații verzi publice cu acces nelimitat, subordonat UTR Lc.

Funcțiuni propuse:

- **funcțiunea principală** - locuințe colective cu apartamente, garaje, parcuri, puncte gospodărești, utilități aferente locuințelor colective, amenajări exterioare, plantații.
- **funcțiuni complementare admise** - spații comerciale mici, cabinete medicale și alte dotări sau servicii în spații situate la primul nivel al imobilelor de locuit.
- **utilizări interzise** - se interzic activități generatoare de disconfort

Indicatori urbanistici propuși:

- POT max=40%
- CUT max=3,5

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de **S/D+P+10E+Eretras**, dar nu mai mare de 42,00 m.

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul la frontul stradal:

Clădirile se vor dispune în regim închis, cuplat sau izolat și se vor retrage de la frontul stradal cu minim 5,00 m. Distanța între clădiri pe părți opuse a circulațiilor cu caracter public definit prin PUZ, va fi minim înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată de la CTS până la cornișa de la ultimul etaj complet, permițând realizarea de etaje retrase la clădiri.

- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale și posterioare cu minim 5,00 m.

Spații verzi:

Se vor respecta cerințele HCLM Arad 572 din 26.10.2022 Regulamentul pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se vor asigura minim 25% spații verzi libere și/sau plantate.

Circulații și accese:

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, sau prin servitute.

Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcție, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (tregeri pietonale), cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

Parcări:

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, pe parcelă sau în parcaje situate la maxim 500,00 m distanță de accesul pietonal în imobil.

Se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare apartament. Pentru spații cu altă destinație decât cea rezidențială se va asigura minim un loc de parcare pentru 50 mp de arie utilă.

Parcelări:

Se permite unificarea și/sau dezmembrarea ulterioară a parcelelor cu condiția ca parcelarea rezultată să permită dezvoltarea de imobile pentru locuințe colective.

Sunt considerate loturi construibile și loturile care au adâncimea parcelei mai mică decât lățimea, această dispunere a parcelelor este propusă pentru a valorifica ambientul propus.

2. UTR M (Zonă cu funcțiuni mixte)

Funcțiuni propuse:

- **funcțiunea principală** – instituții, servicii și echipamente publice; sedii ale unor companii, organizații și firme. Comerț cu amănuntul, activități manufacturiere nepoluante, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc; sport și recreere în spații acoperite. Parcaje subterane, la sol și multietajate. Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri. Locuințe colective, locuințe cu partiu special, care pot include spații pentru profesii liberale.

- **funcțiuni complementare admise** – funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate – amplasate la parterul clădirilor.

- **utilizări interzise** - se interzic orice construcții, funcțiuni în afara celor principale și complementare.

Indicatori urbanistici propuși:

- POT max=70%
- CUT max=3,5

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de **S/D+P+8E+Eretras**, dar nu mai mare de 36,00 m.

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul la frontul stradal:

Clădirile vor putea fi dispuse pe aliniament sau retrase de la aliniament cu minim 2,00 – 10,00 m conform Planșei de Reglementări Urbanistice.

- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale și posterioare conform Planșei de Reglementări Urbanistice. Pe limita estică a terenului studiat prin prezenta documentație, retragerea minimă va fi de 6,00 m sau jumătate din înălțimea clădirii propuse.

Spații verzi:

Se vor respecta cerințele HCLM Arad 572 din 26.10.2022 Regulamentul pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se vor asigura minim 10% spații verzi libere și/sau plantate din totalul parcelei.

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Se permite amenajarea grădinilor îngrădite la sol/sau pe dala urbană propusă peste parcuri aparținând apartamentelor de la primul nivel amenajat de locuințe.

Vor fi considerate spații verzi, terasele înverzite, a căror strat de sol vegetal permite dezvoltarea plantelor cu dimensiuni mai mari de 1,00 m în înălțime, și a căror coronament depășește 50 cm.

Circulații și accese:

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, sau prin servitute.

Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcție, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (tregeri pietonale), cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

Parcări:

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Parcelări:

Se permite unificarea și/sau dezmembrarea ulterioară a parcelelor cu respectarea raportului adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

3. UTR Li (Locuințe individuale și colective mici)

Funcțiuni propuse:

- **funcțiunea principală** – locuințe individuale mici și medii cu maxim 2 apartamente în regim de construire, înșiruit, cuplat sau izolat; echipamente specifice zonei rezidențiale; garaje, filigorii, împrejurări, plantații; amenajări exterioare.

- **funcțiuni complementare admise** – se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC (aria desfășurată totală construită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme/zi, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- **utilizări interzise** - se interzic orice construcții/funcțiuni în afara celor principale și complementare.

Indicatori urbanistici propuși:

- POT max=40%
- CUT max=1,2

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de **S/D+P+1E/M(Eretras)**, dar nu mai mare de 10,00 m la coamă.

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul la frontul stradal:

Construcțiile vor fi retrase față de aliniament cu minim 5,00 m. Se admite construirea pe aliniament a garajelor cu condiția să nu depășească înălțimea maximă de 3,00 m și 6,00 m din lățimea frontului, să nu obtureze sau afecteze fațadele clădirii, ci va trebui să se înregistreze în același stil arhitectural, să nu se lase calcane vizibile. Garajele vor putea avea perete comun cu construcția principală.

- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

Clădirile construite în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin de 2,00 m conform Codului Civil;

Clădirile construite în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil;

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi nu mai puțin de 6,00 m.

Se permite prin excepție lipirea pe limita posterioară a unor construcții de tip anexe, construcții secundare, cu condiția ca înălțimea maximă a acestora să nu depășească 3,50 m.

Clădirile situate pe parcele de colț vor întoarce fațade spre ambele străzi.

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare și Ordinul Ministrului Sănătății 119/2014.

Spații verzi:

Se vor respecta cerințele HCLM Arad 572 din 26.10.2022 Regulamentul pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Este obligatorie plantarea minim a unui arbore de dimensiuni medii (cu dimensiunea coronamentului cuprins între 3 și 5 m) pentru fiecare 100 mp de teren liber.

Se va asigura un procent de 35% din suprafața parcelei, ca fiind spații verzi libere și/sau plantate.

Circulații și accese:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m lățime dintr-o circulație publică sau privată direct sau prin servitute.

Parcări:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Parcelări:

Se permite unificare și/sau dezmembrarea ulterioară a parcelelor cu respectarea raportului adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

4. UTR ZV (Zona spațiilor verzi)

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat și se subordonează UTR-ului LC

Se vor respecta cerințele HCLM Arad 572 din 26.10.2022 Regulamentul pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Funcțiuni propuse:

- **funcțiunea principală** – spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă; construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

- **funcțiuni complementare admise** – rețele edilitare – cu condiția să fie îngropate.

- **utilizări interzise** - se interzic orice construcții/funcțiuni în afara celor principale și complementare.

Indicatori urbanistici propuși:

- POT max=20%
- CUT max=0,50

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de **S+P**, dar nu mai mare de 3,50 m.

*Procentul de ocupare a terenului pentru UTR ZV este cumulativ cu cel dela UTR LC, însumarea celor două va rezulta maxim 40%.

*Coeficientul de utilizare al terenului pentru UTR ZV este cumulativ cu cel UTR LC, însumarea celor două va rezulta maxim 3,5.

Circulații și accese:

Conform proiectelor de specialitate avizate conform legii.

Parcări:

Conform proiectelor de specialitate avizate conform legii. Se recomandă interzicerea staționării autovehiculelor.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației:

Deservirea rutieră a obiectivului propus “Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020” urmează a se asigura prin:

1. Accesul principal din strada Calea Aurel Vlaicu este reglementat prin PUZ în vigoare aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016, iar conform reglementării existente este realizat după cum urmează: Str.1 Tronson 1 constă în drumul de acces este executat și recepționat conform A.C. 1284 din 19.Nov.2018.

2. Accesul secundar de pe Calea 6 Vânători strada Rarău – reglementat prin documentația de urbanism anterioară și s-a obținut A.C. 393 din 18 mai 2022.

3. Str. Roșiori a fost prelungită cu str. 2 din PUZ aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020.

4. Reabilitarea drumului de acces de pe strada 6 Vânători în dreptul porții existente a fostei fabrici, pe terenul în proprietatea S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.
5. Străzile 4, 5, sunt autorizate prin AC 524 05/07/2022, AC 525 06/07/2022, și sunt de tip cul-de-sac, care să permită intimitatea zonelor de locuințe individuale, la ieșirea de pe străzi se permite doar obligatoriu la dreapta pentru a nu întrerupe traficul de pe strada 3.

6. Se propune:

- sistematizarea pe verticală a incintei
- amenajare drumuri de incintă care să permită dezvoltarea ulterioară a zonei
- lucrări de platforme parcare pentru autoturisme pe teren privat
- lucrări de amenajare circulației pietonale
- lucrări de amenajare traficului ciclist

Se propune amenajarea:

- legăturii dintre pista de biciclete existentă amenajată pe Calea Aurel Vlaicu și parcul propus, în inima ansamblului studiat prin prezenta documentație
- legătura cu pista de biciclete propusă prin prezenta documentație cu modificarea profilului stradal pe Calea 6 Vânători, pe latura vestică se propune pista cu intenția de a crea legătura pe Calea Aurel Vlaicu
- lucrări de reglementare a circulației
- lucrări de amenajare zone verzi
- În incintă se vor amenaja locuri de parcare conform HGR 525/1996.

Trama stradală a ansamblului de clădiri rezidențiale, cu suprafața de 19263.20 mp, este formată din următoarele străzi : Strada nr. 1, Strada nr. 3, Strada nr. 6, Strada nr. 7, Strada nr. 8, Strada nr. 9, Strada nr. 10, Strada nr. 11, Strada Prelungire Rarău, Strada Rarău

Soluția constructivă propusă s-a făcut ținând seama de O.G. nr. 7/2010 (privind regimul juridic al drumurilor), Ordinul 50/1998 (privind proiectarea străzilor rurale) și Normele tehnice ale M.T. din 27.01.1998:

- 44 - Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului înconjurător,
- 45 - Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor,
- 46 - Norme tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice având drept scop asigurarea exigențelor minime de calitate și are la bază următoarele criterii tehnice ale obiectivului și anume:

Categoria funcțională – străzi (conform O.G. nr. 7/2010 privind regimul juridic al drumurilor)

Categoria drumurilor – strazi categoria III.

Viteza de proiectare: 25km/h;

Clasa de importanță : III (conform Legii 10/1995).

Categoria de importanță: „D” (conform Legii 10/1995 , HG 766/97 și Ordinului MLPAT 31/N din 2-XI-1995) construcție de importanță normală.

Caracteristicile principale ale strazilor propuse sunt :

Strada nr 1: strada de categoria III cu o lungime L=287.90m, va asigura accesul catre ansamblu rezidențial dinspre Calea Aurel Vlaicu și spre Calea 6 Vânători prin străzile Rarau si Prelungire Rarau.

Viteza de proiectare: 25 km/h si profilul transversal sub formă de acoperiș cu două pante cu dever de 2,5% la partea carosabilă și 1.50% la trotuare. Dimensiunile propuse sunt:

- platforma: 13,50 m
- parte carosabilă: $2 \times 3,50 \text{ m} = 7,00 \text{ m}$
- trotuare $1,50 \text{ m} + 2,00 \text{ m} = 3,50 \text{ m}$
- piste biciclete $2 \times 1,00 \text{ m} = 2,00 \text{ m}$
- spatiu verde 1,00 m

Strada nr 3: strada de categoria III cu o lungime L=208.10m. Viteza de proiectare: 25 km/h si profilul transversal sub formă de acoperiș cu două pante cu dever de 2,5% la partea carosabilă și 1.50% la trotuare. Dimensiunile propuse sunt:

- platforma: 11,00 m

- parte carosabilă: $2 \times 3,50 \text{ m} = 7,00 \text{ m}$
- trotuare $2 \times 2,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$
Strada nr 6: strada de categoria III cu o lungime $L=194.80\text{m}$. Viteza de proiectare: 25 km/h si profilul transversal sub formă de acoperiș cu două pante cu dever de 2,5% la partea carosabilă și 1.50% la trotuare. Dimensiunile propuse sunt:
- platforma: 10,00 m
- parte carosabilă: $2 \times 3,00 \text{ m} = 6,00 \text{ m}$
- trotuare $2 \times 2,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$
Strada nr 7: strada de categoria III cu o lungime $L=189.00\text{m}$. Viteza de proiectare: 25 km/h si profilul transversal sub formă de acoperiș cu două pante cu dever de 2,5% la partea carosabilă și 1.50% la trotuare. Dimensiunile propuse sunt:
- platforma: 10,00 m
- parte carosabilă: $2 \times 3,00 \text{ m} = 6,00 \text{ m}$
- trotuare $2 \times 2,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$
Strada nr 8: strada de categoria III cu o lungime $L=96.10\text{m}$. Viteza de proiectare: 25 km/h si profilul transversal sub formă de acoperiș cu două pante cu dever de 2,5% la partea carosabilă și 1.50% la trotuare. Dimensiunile propuse sunt:
- platforma: 10,00 m
- parte carosabilă: $2 \times 3,00 \text{ m} = 6,00 \text{ m}$
- trotuare $2 \times 2,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$
Strada nr 9: strada de categoria III cu o lungime $L=83.00\text{m}$. Viteza de proiectare: 25 km/h si profilul transversal sub formă de acoperiș cu două pante cu dever de 2,5% la partea carosabilă și 1.50% la trotuare. Dimensiunile propuse sunt:
- platforma: 10,00 m
- parte carosabilă: $2 \times 3,00 \text{ m} = 6,00 \text{ m}$
- trotuare $2 \times 2,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$

Strada nr 10: strada de categoria III cu o lungime $L=29.30\text{m}$. Viteza de proiectare: 25 km/h si profilul transversal sub formă de acoperiș cu două pante cu dever de 2,5% la partea carosabilă și 1.50% la trotuare. Dimensiunile propuse sunt:
- platforma: 10,00 m
- parte carosabilă: $2 \times 3,00 \text{ m} = 6,00 \text{ m}$
- trotuare $2 \times 2,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$
Strada nr 11: strada de categoria III cu o lungime $L=389.30\text{m}$. Viteza de proiectare: 25 km/h si profilul transversal sub formă de acoperiș cu două pante cu dever de 2,5% la partea carosabilă și 1.50% la trotuare. Dimensiunile propuse sunt:
- platforma: 10,00 m
- parte carosabilă: $2 \times 3,00 \text{ m} = 6,00 \text{ m}$
- trotuare $2 \times 2,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$
Strada Prelungire Rarau: strada de categoria III cu o lungime $L=73.90\text{m}$. Viteza de proiectare: 25 km/h si profilul transversal sub formă de acoperiș cu două pante cu dever de 2,5% la partea carosabilă și 1.50% la trotuare. Dimensiunile propuse sunt:
- platforma: 13,00 m
- parte carosabilă: $2 \times 3,50 \text{ m} = 7,00 \text{ m}$
- trotuare $2 \times 2,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$
- piste biciclete $2 \times 1,00 \text{ m} = 2,00 \text{ m}$
Strada Rarau: strada de categoria III cu o lungime $L=60.50\text{m}$. Viteza de proiectare: 25 km/h si profilul transversal sub formă de acoperiș cu două pante cu dever de 2,5% la partea carosabilă și 1.50% la trotuare. Dimensiunile propuse sunt:
- platforma: 13,00 m
- parte carosabilă: $2 \times 3,50 \text{ m} = 7,00 \text{ m}$
- trotuare $2 \times 2,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$
- piste biciclete $2 \times 1,00 \text{ m} = 2,00 \text{ m}$

Utilități:

Se face racordarea la rețelele de utilități 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.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Modificare PUZ și RLU -Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii aprobat prin HCLM Arad nr. 432/2020", Calea Aurel Vlaicu Nr. 14, municipiul Arad, județul Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi suspus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Călin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red. / verif. DS / DS
S4-01

Cod: PMA-

RAPORT DE SPECILITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
"Modificare PUZ și RLU - Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii
aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 432/2020"
Amplasament – Calea Aurel Vlaicu Nr. 14, Municipiul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 363080 – Arad, C.F. nr. 363467 – Arad, C.F. nr. 363437 –
Arad, C.F. nr. 360373 – Arad, C.F. nr. 363436 – Arad, C.F. nr. 363468 – Arad

- Beneficiar - SC BLOC 09 ARED KFT SRL
- Elaborator - proiectant general SC MODULAR SRL, specialist cu drept de semnătură
RUR, arh. Alexandru NAGY-VIZITIU, proiect nr. 66/2022

Încadrarea în localitate

Amplasamentul mai sus menționat este poziționat în zona de vest a intravilanului municipiului Arad, județul ARAD, fiind delimitat la sud de Calea Aurel Vlaicu, la est de teren intravilan, reglementat, aflat în diferite etape de autorizare și execuție cu funcțiuni mixte – comerț și servicii și Calea 6 Vânători, la vest de blocuri cu 4 etaje, post transformare Electrica și strada Roșiori, iar la nord de zona industrială.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin extrasele C.F. nr. 363080 – Arad, C.F. nr. 363467 – Arad, C.F. nr. 363437 – Arad, C.F. nr. 360373 – Arad, C.F. nr. 363436 – Arad, C.F. nr. 363468 – Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice SC BLOC 09 ARED KFT SRL.

Situația existentă

Parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 363080 – Arad, C.F. nr. 363467 – Arad, C.F. nr. 363437 – Arad, C.F. nr. 360373 – Arad, C.F. nr. 363436 – Arad, C.F. nr. 363468 – Arad care face obiectul prezentului P.U.Z. au categoria de folosință curți construcții în intravilan și suprafața de 134.881 mp, sunt amplasate în intravilanul municipiului Arad, în UTR nr. 40 conform PUG Arad aprobat și conform HCLM Arad nr. 432 din 16.10.2020.

În zona studiată prin P.U.Z., aferent UTR 40, conform R.L.U. la P.U.G. aprobat se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
 - LM40 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
- L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
 - LI40a,b - subzonă predominant rezidențială
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - ISi40 - subzonă construcții de învățământ
- I - zonă unități industriale
 - I40a - subzonă unități industriale nepoluante
 - I40b - subzonă unități industriale poluante

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la sud - subzonă mixtă și subzonă de locuințe colective reglementată prin H.C.L.M. Arad nr. 152 / 26.05.2016, cu acces din Calea Aurel Vlaicu,
- la est - terenul în proprietatea SC Europe Logistics SRL, SC Lazar & Sohne SRL, Calea 6 Vânători, Grădinița cu program săptămânal nr. 2,
- la vest - strada Roșiori, post transformare Electrica și incinta SC ICPV SA ARAD = AC Vagoane,
- la nord - zona industrială, str. Curtici

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de "Modificare PUZ și RLU -Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii aprobat prin HCLM Arad nr. 432/2020", Calea Aurel Vlaicu Nr. 14, municipiul Arad, județul Arad.

Se păstrează principiile de bază dezvoltate în documentația menționată mai sus. Se dorește în principal doar schimbarea proporțiilor Unităților Teritoriale de Referință.

În urma analizelor și studiilor de piață, datorită indicatorilor economici și evoluției zonei din care face parte terenul ce este subiectul acestei documentații, cât și datorită schimbărilor economice și sociale care au avut loc în ultima perioadă atât la nivel național, cât și la nivel global, s-a considerat că zona Li – Locuire individuală va avea o suprafață considerabil mai mare. Se dorește reconfigurarea circulațiilor și a zonelor ocupate de celelalte Unități Teritoriale de Referință.

Spațiul destinat zonelor verzi și parcului va fi mult mai generos și poziționat central, adiacent arterei principale de circulație.

Această remodelare presupune:

- reducerea densității ce a fost propusă prin documentația anterioară;
- reducerea semnificativă a zonei ocupate de clădiri destinate serviciilor și comerțului;
- dublarea loturilor pentru construcții de tip locuințe individuale;
- creșterea zonelor destinate spațiilor verzi;
- evitarea construirii foarte compact – evitarea unor construcții de pot forma fronturi mari.

Conceptul general al P.U.Z.-ului anterior de a crea o "INIMĂ VERDE" în centrul orașului, un cartier ce este organizat în jurul unui parc se păstrează și va fi și mai mult evidențiat în noua configurație a scheletului stradal, dar și datorită faptului că suprafața parcului se mărește considerabil.

Descrierea soluției propuse:

Se propune în principal schimbarea proporțiilor celor 3 subzone funcționale UTR Lc, UTR M, UTR Li.

5. **UTR Lc** (Locuințe colective înalte cu dotări și spații pentru servicii sau comerciale la parter)
Zona cuprinde și UTR ZV – spații verzi publice cu acces nelimitat, subordonat UTR Lc.

Funcțiuni propuse:

- **funcțiunea principală** - locuințe colective cu apartamente, garaje, parcuri, puncte gospodărești, utilități aferente locuințelor colective, amenajări exterioare, plantații.
- **funcțiuni complementare admise** - spații comerciale mici, cabinete medicale și alte dotări sau servicii în spații situate la primul nivel al imobilelor de locuit.
- **utilizări interzise** - se interzic activități generatoare de disconfort

Indicatori urbanistici propuși:

- POT max=40%
- CUT max=3,5

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de **S/D+P+10E+Eretras**, dar nu mai mare de 42,00 m.

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul la frontul stradal:

Clădirile se vor dispune în regim închis, cuplat sau izolat și se vor retrage de la frontul stradal cu minim 5,00 m. Distanța între clădiri pe părți opuse a circulațiilor cu caracter public definit prin PUZ, va fi minim înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată de la CTS până la cornișa de la ultimul etaj complet, permițând realizarea de etaje retrase la clădiri.

- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale și posterioare cu minim 5,00 m.

Spații verzi:

Se vor respecta cerințele HCLM Arad 572 din 26.10.2022 Regulamentul pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se vor asigura minim 25% spații verzi libere și/sau plantate.

Circulații și accese:

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, sau prin servitute.

Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcție, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (tregeri pietonale), cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

Parcări:

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, pe parcelă sau în parcaje situate la maxim 500,00 m distanță de accesul pietonal în imobil.

Se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare apartament. Pentru spații cu altă destinație decât cea rezidențială se va asigura minim un loc de parcare pentru 50 mp de arie utilă.

Parcelări:

Se permite unificarea și/sau dezmembrarea ulterioară a parcelelor cu condiția ca parcelarea rezultată să permită dezvoltarea de imobile pentru locuințe colective.

Sunt considerate loturi construibile și loturile care au adâncimea parcelei mai mică decât lățimea, această dispunere a parcelelor este propusă pentru a valorifica ambientul propus.

6. UTR M (Zonă cu funcțiuni mixte)

Funcțiuni propuse:

- **funcțiunea principală** – instituții, servicii și echipamente publice; sedii ale unor companii, organizații și firme. Comerț cu amănuntul, activități manufacturiere nepoluante, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc; sport și recreere în spații acoperite. Parcaje subterane, la sol și multietajate. Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri. Locuințe colective, locuințe cu partiu special, care pot include spații pentru profesii liberale.

- **funcțiuni complementare admise** – funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate – amplasate la parterul clădirilor.

- **utilizări interzise** - se interzic orice construcții, funcțiuni în afara celor principale și complementare.

Indicatori urbanistici propuși:

- POT max=70%
- CUT max=3,5

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de **S/D+P+8E+Eretras**, dar nu mai mare de 36,00 m.

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul la frontul stradal:

Clădirile vor putea fi dispuse pe aliniament sau retrase de la aliniament cu minim 2,00 – 10,00 m conform Planșei de Reglementări Urbanistice.

- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale și posterioare conform Planșei de Reglementări Urbanistice. Pe limita estică a terenului studiat prin prezenta documentație, retragerea minimă va fi de 6,00 m sau jumătate din înălțimea clădirii propuse.

Spații verzi:

Se vor respecta cerințele HCLM Arad 572 din 26.10.2022 Regulamentul pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se vor asigura minim 10% spații verzi libere și/sau plantate din totalul parcelei.

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Se permite amenajarea grădinilor îngrădite la sol/sau pe dala urbană propusă peste parcuri aparținând apartamentelor de la primul nivel amenajat de locuințe.

Vor fi considerate spații verzi, terasele înverzite, a căror strat de sol vegetal permite dezvoltarea plantelor cu dimensiuni mai mari de 1,00 m în înălțime, și a căror coronament depășește 50 cm.

Circulații și accese:

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, sau prin servitute.

Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcție, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (trecheri pietonale), cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

Parcări:

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Parcelări:

Se permite unificarea și/sau dezmembrarea ulterioară a parcelelor cu respectarea raportului adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

7. UTR Li (Locuințe individuale și colective mici)

Funcțiuni propuse:

- **funcțiunea principală** – locuințe individuale mici și medii cu maxim 2 apartamente în regim de construire, înșiruit, cuplat sau izolat; echipamente specifice zonei rezidențiale; garaje, filigorii, împrejurimi, plantații; amenajări exterioare.

- **funcțiuni complementare admise** – se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC (aria desfășurată totală construită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme/zi, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- **utilizări interzise** - se interzic orice construcții/funcțiuni în afara celor principale și complementare.

Indicatori urbanistici propuși:

- POT max=40%

- CUT max=1,2

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de **S/D+P+1E/M(Eretras)**, dar nu mai mare de 10,00 m la coamă.

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul la frontul stradal:

Construcțiile vor fi retrase față de aliniament cu minim 5,00 m. Se admite construirea pe aliniament a garajelor cu condiția să nu depășească înălțimea maximă de 3,00 m și 6,00 m din lățimea frontului, să nu obtureze sau afecteze fațadele clădirii, ci va trebui să se înregistreze în același stil arhitectural, să nu se lase calcane vizibile. Garajele vor putea avea perete comun cu construcția principală.

- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

Clădirile construite în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin de 2,00 m conform Codului Civil;

Clădirile construite în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil;

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi nu mai puțin de 6,00 m.

Se permite prin excepție lipirea pe limita posterioară a unor construcții de tip anexe, construcții secundare, cu condiția ca înălțimea maximă a acestora să nu depășească 3,50 m.

Clădirile situate pe parcele de colț vor întoarce fațade spre ambele străzi.

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește înșirirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare și Ordinul Ministrului Sănătății 119/2014.

Spații verzi:

Se vor respecta cerințele HCLM Arad 572 din 26.10.2022 Regulamentul pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Este obligatorie plantarea minim a unui arbore de dimensiuni medii (cu dimensiunea coronamentului cuprins între 3 și 5 m) pentru fiecare 100 mp de teren liber.

Se va asigura un procent de 35% din suprafața parcelei, ca fiind spații verzi libere și/sau plantate.

Circulații și accese:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m lățime dintr-o circulație publică sau privată direct sau prin servitute.

Parcări:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Parcelări:

Se permite unificare și/sau dezmembrarea ulterioară a parcelelor cu respectarea raportului adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

8. UTR ZV (Zona spațiilor verzi)

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat și se subordonează UTR-ului LC

Se vor respecta cerințele HCLM Arad 572 din 26.10.2022 Regulamentul pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Funcțiuni propuse:

- **funcțiunea principală** – spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; mobilier urban, amenajări

pentru sport, joc și odihnă; construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

- **funcțiuni complementare admise** – rețele edilitare – cu condiția să fie îngropate.

- **utilizări interzise** - se interzic orice construcții/funcțiuni în afara celor principale și complementare.

Indicatori urbanistici propuși:

- POT max=20%
- CUT max=0,50

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de **S+P**, dar nu mai mare de 3,50 m.

*Procentul de ocupare a terenului pentru UTR ZV este cumulativ cu cel dela UTR LC, însumarea celor două va rezulta maxim 40%.

*Coeficientul de utilizare al terenului pentru UTR ZV este cumulativ cu cel UTR LC, însumarea celor două va rezulta maxim 3,5.

Circulații și accese:

Conform proiectelor de specialitate avizate conform legii.

Parcări:

Conform proiectelor de specialitate avizate conform legii. Se recomandă interzicerea staționării autovehiculelor.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației:

Deservirea rutieră a obiectivului propus “Modificare PLAN URBANISTIC ZONAL Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020” urmează a se asigura prin:

1. Accesul principal din strada Calea Aurel Vlaicu este reglementat prin PUZ în vigoare aprobat prin HCL nr. 152/26.05.2016, iar conform reglementării existente este realizat după cum urmează: Str.1 Tronson 1 constă în drumul de acces este executat și recepționat conform A.C. 1284 din 19.Nov.2018.

2. Accesul secundar de pe Calea 6 Vânători strada Rarău – reglementat prin documentația de urbanism anterioară și s-a obținut A.C. 393 din 18 mai 2022.

3. Str. Roșiori a fost prelungită cu str. 2 din PUZ aprobat prin HCL 432 din 16 octombrie 2020.

4. Reabilitarea drumului de acces de pe strada 6 Vânători în dreptul porții existente a fostei fabrici, pe terenul în proprietatea S.C. BLOC 09 ARED KFT BUDAPESTA SUCURSALA ARAD S.R.L.

5. Străzile 4, 5, sunt autorizate prin AC 524 05/07/2022, AC 525 06/07/2022, și sunt de tip cul-de-sac, care sa permită intimitatea zonelor de locuințe individuale, la ieșirea de pe străzi se permite doar obligatoriu la dreapta pentru a nu întrerupe traficul de pe strada 3.

6.Se propune:

- sistematizarea pe verticală a incintei
- amenajare drumuri de incintă care să permită dezvoltarea ulterioară a zonei
- lucrări de platforme parcare pentru autoturisme pe teren privat
- lucrări de amenajare circulații pietonale
- lucrări de amenajare traficul ciclist

Se propune amenajarea:

- legăturii dintre pista de biciclete existentă amenajată pe Calea Aurel Vlaicu și parcul propus, în inima ansamblului studiat prin prezenta documentație

- legătura cu pista de biciclete propusă prin prezenta documentație cu modificarea profilului stradal pe Calea 6 Vânători, pe latura vestică se propune pista cu intenția de a crea legătura pe Calea Aurel Vlaicu

- lucrări de reglementare a circulației

- lucrări de amenajare zone verzi

- In incintă se vor amenaja locuri de parcare conform HGR 525/1996.

Trama stradală a ansamblului de clădiri rezidențiale, cu suprafața de 19263.20 mp, este formată din următoarele străzi : Strada nr. 1, Strada nr. 3, Strada nr. 6, Strada nr. 7, Strada nr. 8, Strada nr. 9, Strada nr. 10, Strada nr. 11, Strada Prelungire Rarău, Strada Rarău

Soluția constructivă propusă s-a făcut ținând seama de O.G. nr. 7/2010 (privind regimul juridic al drumurilor), Ordinul 50/1998 (privind proiectarea străzilor rurale) și Normele tehnice ale M.T. din 27.01.1998:

- 44 - Norme privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului înconjurător,
- 45 - Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor,
- 46 - Norme tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice având drept scop asigurarea exigențelor minime de calitate și are la bază următoarele criterii tehnice ale obiectivului și anume:

Categoria funcțională – străzi (conform O.G. nr. 7/2010 privind regimul juridic al drumurilor)

Categoria drumurilor – strazi categoria III.

Viteza de proiectare: 25km/h;

Clasa de importanță : III (conform Legii 10/1995).

Categoria de importanță: „D” (conform Legii 10/1995 , HG 766/97 și Ordinului MLPAT 31/N din 2-XI-1995) construcție de importanță normală.

Caracteristicile principale ale strazilor propuse sunt :

Strada nr 1: strada de categoria III cu o lungime L=287.90m, va asigura accesul catre ansamblu rezidențial dinspre Calea Aurel Vlaicu și spre Calea 6 Vânători prin străzile Rarau si Prelungire Rarau.

Viteza de proiectare: 25 km/h si profilul transversal sub formă de acoperiș cu două pante cu dever de 2,5% la partea carosabilă și 1.50% la trotuare. Dimensiunile propuse sunt:

- platforma: 13,50 m
- parte carosabilă: $2 \times 3,50 \text{ m} = 7,00 \text{ m}$
- trotuare $1,50 \text{ m} + 2,00 \text{ m} = 3,50 \text{ m}$
- piste biciclete $2 \times 1,00 \text{ m} = 2,00 \text{ m}$
- spatiu verde 1,00 m

Strada nr 3: strada de categoria III cu o lungime L=208.10m. Viteza de proiectare: 25 km/h si profilul transversal sub formă de acoperiș cu două pante cu dever de 2,5% la partea carosabilă și 1.50% la trotuare. Dimensiunile propuse sunt:

- platforma: 11,00 m
- parte carosabilă: $2 \times 3,50 \text{ m} = 7,00 \text{ m}$
- trotuare $2 \times 2,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$

Strada nr 6: strada de categoria III cu o lungime L=194.80m. Viteza de proiectare: 25 km/h si profilul transversal sub formă de acoperiș cu două pante cu dever de 2,5% la partea carosabilă și 1.50% la trotuare. Dimensiunile propuse sunt:

- platforma: 10,00 m
- parte carosabilă: $2 \times 3,00 \text{ m} = 6,00 \text{ m}$
- trotuare $2 \times 2,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$

Strada nr 7: strada de categoria III cu o lungime L=189.00m. Viteza de proiectare: 25 km/h si profilul transversal sub formă de acoperiș cu două pante cu dever de 2,5% la partea carosabilă și 1.50% la trotuare. Dimensiunile propuse sunt:

- platforma: 10,00 m
- parte carosabilă: $2 \times 3,00 \text{ m} = 6,00 \text{ m}$
- trotuare $2 \times 2,00 \text{ m} = 4,00 \text{ m}$

Strada nr 8: strada de categoria III cu o lungime L=96.10m. Viteza de proiectare: 25 km/h si profilul transversal sub formă de acoperiș cu două pante cu dever de 2,5% la partea carosabilă și 1.50% la trotuare. Dimensiunile propuse sunt:

- platforma: 10,00 m
- parte carosabilă: $2 \times 3,00 \text{ m} = 6,00 \text{ m}$

- trotuare 2 x 2,00 m = 4,00 m
Strada nr 9: strada de categoria III cu o lungime L=83.00m. Viteza de proiectare: 25 km/h si profilul transversal sub formă de acoperiş cu două pante cu dever de 2,5% la partea carosabilă și 1.50% la trotuare. Dimensiunile propuse sunt:
- platforma: 10,00 m
- parte carosabilă: 2 x 3,00 m = 6,00 m
- trotuare 2 x 2,00 m = 4,00 m
Strada nr 10: strada de categoria III cu o lungime L=29.30m. Viteza de proiectare: 25 km/h si profilul transversal sub formă de acoperiş cu două pante cu dever de 2,5% la partea carosabilă și 1.50% la trotuare. Dimensiunile propuse sunt:
- platforma: 10,00 m
- parte carosabilă: 2 x 3,00 m = 6,00 m
- trotuare 2 x 2,00 m = 4,00 m
Strada nr 11: strada de categoria III cu o lungime L=389.30m. Viteza de proiectare: 25 km/h si profilul transversal sub formă de acoperiş cu două pante cu dever de 2,5% la partea carosabilă și 1.50% la trotuare. Dimensiunile propuse sunt:
- platforma: 10,00 m
- parte carosabilă: 2 x 3,00 m = 6,00 m
- trotuare 2 x 2,00 m = 4,00 m
Strada Prelungire Rarau: strada de categoria III cu o lungime L=73.90m. Viteza de proiectare: 25 km/h si profilul transversal sub formă de acoperiş cu două pante cu dever de 2,5% la partea carosabilă și 1.50% la trotuare. Dimensiunile propuse sunt:
- platforma: 13,00 m
- parte carosabilă: 2 x 3,50 m = 7,00 m
- trotuare 2 x 2,00 m = 4,00 m
- piste biciclete 2x1,00 m = 2,00 m
Strada Rarau: strada de categoria III cu o lungime L=60.50m. Viteza de proiectare: 25 km/h si profilul transversal sub formă de acoperiş cu două pante cu dever de 2,5% la partea carosabilă și 1.50% la trotuare. Dimensiunile propuse sunt:
- platforma: 13,00 m
- parte carosabilă: 2 x 3,50 m = 7,00 m
- trotuare 2 x 2,00 m = 4,00 m
- piste biciclete 2x1,00 m = 2,00 m

Utilități:

Se face racordarea la rețelele de utilități 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. 1610 din 08.09.2022, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție Banat	16328442/20.03.2023	08.09.2024
2	P.M.Arad - Comisia de Eliberare Autorizației de Acces la Drumul Public	12492/Z1/27.02.2023	-
3	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	3562/28.02.2023 8431/13.07.2020	-

4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	322556/10.04.2023	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	322373/30.03.2023	-
6	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	3596/09.03.2023	-
7	SC Centrala Electrica de Termoficare Hidrocarburi SA	606/16.02.2023	
8	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	80/22.02.2023	-
9	Delgaz Grid S.A.	214113975/22.02.2023	22.02.2024
10	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	134053/21.02.2023	21.02.2024
11	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	15751/21.06.2023	21.06.2024
12	O.C.P.I. Arad	PV recepție 899/2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 30.03.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. 21 / 22.06.2023

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

ARHITECT ȘEF
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Șef Serviciu
Arh. Sandra Dinulescu
Pașcalău

Viză juridică
Liliana

Șef Serviciu
Arh. Sandra Dinulescu

Viză juridică
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. BLOC 09 ARED KFT S.R.L., cu sediul în județul Arad, municipiul Arad, str. Ovidiu, nr. 21, înregistrată cu nr. 30258 din 06.04.2023, și a completărilor ulterioare depuse și înregistrate cu nr. 51886 din 22.06.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 21. din 22.06.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

"Modificare PUZ și RLU - Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 432/2020"

Amplasament – Calea Aurel Vlaicu Nr. 14, Municipiul Arad,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 363080 – Arad, C.F. nr. 363467 – Arad, C.F. nr. 363437 – Arad, C.F. nr. 360373 – Arad, C.F. nr. 363436 – Arad, C.F. nr. 363468 – Arad

Inițiator: S.C. BLOC 09 ARED KFT S.R.L

Proiectant: S.C. MODULAR S.R.L

Specialist cu drept desemnătură RUR: arh. dipl. Nagy-Vizitiu Alexandru, pr. nr. 66 / 2022

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

- la sud de Calea Aurel Vlaicu,
- la est de teren intravilan, reglementat, aflat în diferite etape de autorizare și execuție cu funcțiuni mixte – comerț și servicii și Calea 6 Vânători,
- la vest de blocuri cu 4 etaje, post transformare Electrica și strada Roșiori, iar
- la nord de zona industrială.

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

- UTR nr. 40,
- regim de construire:

În zona studiată prin P.U.Z., aferent UTR 40, conform R.L.U. la P.U.G. aprobat se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2

- LM40 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban

L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

- LI40a,b - subzonă predominant rezidențială

I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

- ISi40 - subzonă construcții de învățământ

I - zonă unități industriale

- I40a - subzonă unități industriale nepoluante

- I40b - subzonă unități industriale poluante

- funcțiuni predominante – activități industriale și depozitare,

- funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei,

- utilizări permise: lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente, construcții de spații comerciale și de servire, lucrări de întreținere și renovare a clădirilor de locuit existente,

- utilizări permise cu condiții: extinderea unităților industriale în incintele existente, cu condiția respectării distanțelor dintre clădiri și a respectării normelor de protecție a mediului,

- interdicții permanente: construcții de unități industriale și de depozitare în afara incintelor.

- H max. = P, P + 1, P + 2;
 - POT max
 - zonă exclusiv rezidențială = 35%
 - zone industriale:
 - pentru construcțiile existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului,
 - pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate.
 - CUT max =,
 - retragerea minimă față de aliniament = 0m
- Retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotelor și nocivităților) la max.10m;
- retrageri minime față de limitele laterale = conform Cod Civil;
 - retrageri minime față de limitele posterioare = conform Cod Civil;

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

- UTR nr. 40,
- regim de construire:,
- funcțiuni predominante – Locuințe colective înalte cu dotări și spații pentru servicii sau comerciale la parter, locuințe colective înalte cu dotări și spații pentru servicii sau comerciale la parter, zonă de locuințe individuale și colective mici, spații verzi publice cu acces nelimitat.
- retragerea minimă față de aliniament
- H/2, dar nu mai puțin de 5,00m spre terenurile proprietate privată
- retrageri minime față de limitele laterale
- la EST - 5,00 m față de limita de proprietate învecinată cu străzile Calea 6 Vânători, strada Rarău
- H/2, dar nu mai puțin de 5,00m spre terenurile proprietate privată
- la VEST - H/2, dar nu mai puțin de 5,00m, cu excepția construcțiilor destinate garării autoturismelor, în cazul acestora se permite construire baterii de garaje cu condiții Hmaxim garaje=3,00m
- retrageri minime față de limitele posterioare = 6,00m față de limita de proprietate.

Încadrarea în localitate

Amplasamentul mai sus menționat este poziționat în zona de vest a intravilanului municipiului Arad, județul ARAD, fiind delimitat la sud de Calea Aurel Vlaicu, la est de teren intravilan, reglementat, aflat în diferite etape de autorizare și execuție cu funcțiuni mixte – comerț și servicii și Calea 6 Vânători, la vest de blocuri cu 4 etaje, post transformare Electrica și strada Roșiori, iar la nord de zona industrială.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin extrasele C.F. nr. 363080 – Arad, C.F. nr. 363467 – Arad, C.F. nr. 363437 – Arad, C.F. nr. 360373 – Arad, C.F. nr. 363436 – Arad, C.F. nr. 363468 – Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice SC BLOC 09 ARED KFT SRL.

Situația existentă

Parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 363080 – Arad, C.F. nr. 363467 – Arad, C.F. nr. 363437 – Arad, C.F. nr. 360373 – Arad, C.F. nr. 363436 – Arad, C.F. nr. 363468 – Arad care face obiectul prezentului P.U.Z. au categoria de folosință curți construcții în intravilan și suprafața de 134.881 mp, sunt amplasate în intravilanul municipiului Arad, în UTR nr. 40 conform PUG Arad aprobat și conform HCLM Arad nr. 432 din 16.10.2020.

În zona studiată prin P.U.Z., aferent UTR 40, conform R.L.U. la P.U.G. aprobat se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
 - LM40 - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
- L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

- LI40a,b - subzonă predominant rezidențială
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- ISi40 - subzonă construcții de învățământ
- I - zonă unități industriale
- I40a - subzonă unități industriale nepoluante
- I40b - subzonă unități industriale poluante

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la sud - subzonă mixtă și subzonă de locuințe colective reglementată prin H.C.L.M. Arad nr. 152 / 26.05.2016, cu acces din Calea Aurel Vlaicu,
- la est - terenul în proprietatea SC Europe Logistics SRL, SC Lazar & Sohne SRL, Calea 6 Vânători, Grădinița cu program săptămânal nr. 2,
- la vest - strada Roșiori, post transformare Electrica și incinta SC ICPV SA ARAD = AC Vagoane,
- la nord - zona industrială, str. Curtici

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de "Modificare PUZ și RLU -Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii aprobat prin HCLM Arad nr. 432/2020", Calea Aurel Vlaicu Nr. 14, municipiul Arad, județul Arad.

Se păstrează principiile de bază dezvoltate în documentația menționată mai sus. Se dorește în principal doar schimbarea proporțiilor Unităților Teritoriale de Referință.

În urma analizelor și studiilor de piață, datorită indicatorilor economici și evoluției zonei din care face parte terenul ce este subiectul acestei documentații, cât și datorită schimbărilor economice și sociale care au avut loc în ultima perioadă atât la nivel național, cât și la nivel global, s-a considerat că zona Li – Locuire individuală va avea o suprafață considerabil mai mare. Se dorește reconfigurarea circulațiilor și a zonelor ocupate de celelalte Unități Teritoriale de Referință.

Spațiul destinat zonelor verzi și parcului va fi mult mai generos și poziționat central, adiacent arterei principale de circulație.

Această remodelare presupune:

- reducerea densității ce a fost propusă prin documentația anterioară;
- reducerea semnificativă a zonei ocupate de clădiri destinate serviciilor și comerțului;
- dublarea loturilor pentru construcții de tip locuințe individuale;
- creșterea zonelor destinate spațiilor verzi;
- evitarea construirii foarte compact – evitarea unor construcții de pot forma fronturi mari.

Conceptul general al P.U.Z.-ului anterior de a crea o "INIMĂ VERDE" în centrul orașului, un cartier ce este organizat în jurul unui parc se păstrează și va fi și mai mult evidențiat în noua configurație a scheletului stradal, dar și datorită faptului că suprafața parcului se mărește considerabil.

Descrierea soluției propuse:

Se propune în principal schimbarea proporțiilor celor 3 subzone funcționale UTR Lc, UTR M, UTR Li.

9. **UTR Lc** (Locuințe colective înalte cu dotări și spații pentru servicii sau comerciale la parter)

Zona cuprinde și UTR ZV – spații verzi publice cu acces nelimitat, subordonat UTR Lc.

Funcțiuni propuse:

- **funcțiunea principală** - locuințe colective cu apartamente, garaje, parcuri, puncte gospodărești, utilități aferente locuințelor colective, amenajări exterioare, plantații.
- **funcțiuni complementare admise** - spații comerciale mici, cabinete medicale și alte dotări sau servicii în spații situate la primul nivel al imobilelor de locuit.
- **utilizări interzise** - se interzic activități generatoare de disconfort

Indicatori urbanistici propuși:

- POT max=40%
- CUT max=3,5

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de **S/D+P+10E+Eretras**, dar nu mai mare de 42,00 m.

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul la frontul stradal:

Clădirile se vor dispune în regim închis, cuplat sau izolat și se vor retrage de la frontul stradal cu minim 5,00 m. Distanța între clădiri pe părți opuse a circulațiilor cu caracter public definit prin PUZ, va fi minim înălțimea celei mai înalte clădiri măsurată de la CTS până la cornișa de la ultimul etaj complet, permițând realizarea de etaje retrase la clădiri.

- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale și posterioare cu minim 5,00 m.

Spații verzi:

Se vor respecta cerințele HCLM Arad 572 din 26.10.2022 Regulamentul pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se vor asigura minim 25% spații verzi libere și/sau plantate.

Circulații și accese:

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, sau prin servitute.

Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcție, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (trecheri pietonale), cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

Parcări:

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în afara spațiilor publice, pe parcelă sau în parcaje situate la maxim 500,00 m distanță de accesul pietonal în imobil.

Se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare apartament. Pentru spații cu altă destinație decât cea rezidențială se va asigura minim un loc de parcare pentru 50 mp de arie utilă.

Parcelări:

Se permite unificarea și/sau dezmembrarea ulterioară a parcelelor cu condiția ca parcelarea rezultată să permită dezvoltarea de imobile pentru locuințe colective.

Sunt considerate loturi construibile și loturile care au adâncimea parcelei mai mică decât lățimea, această dispunere a parcelelor este propusă pentru a valorifica ambientul propus.

10. UTR M (Zonă cu funcțiuni mixte)**Funcțiuni propuse:**

- **funcțiunea principală** – instituții, servicii și echipamente publice; sedii ale unor companii, organizații și firme. Comerț cu amănuntul, activități manufacturiere nepoluante, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc; sport și recreere în spații acoperite. Parcaje subterane, la sol și multietajate. Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri. Locuințe colective, locuințe cu partiu special, care pot include spații pentru profesii liberale.

- **funcțiuni complementare admise** – funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate – amplasate la parterul clădirilor.

- **utilizări interzise** - se interzic orice construcții, funcțiuni în afara celor principale și complementare.

Indicatori urbanistici propuși:

- POT max=70%
- CUT max=3,5

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de **S/D+P+8E+Eretras**, dar nu mai mare de 36,00 m.

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul la frontul stradal:

Clădirile vor putea fi dispuse pe aliniament sau retrase de la aliniament cu minim 2,00 – 10,00 m conform Planșei de Reglementări Urbanistice.

- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Clădirile se vor retrage de la limitele laterale și posterioare conform Planșei de Reglementări Urbanistice. Pe limita estică a terenului studiat prin prezenta documentație, retragerea minimă va fi de 6,00 m sau jumătate din înălțimea clădirii propuse.

Spații verzi:

Se vor respecta cerințele HCLM Arad 572 din 26.10.2022 Regulamentul pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se vor asigura minim 10% spații verzi libere și/sau plantate din totalul parcelei.

Terenul liber rămas în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Se permite amenajarea grădinilor îngrădite la sol/sau pe dala urbană propusă peste parcări aparținând apartamentelor de la primul nivel amenajat de locuințe.

Vor fi considerate spații verzi, terasele înverzite, a căror strat de sol vegetal permite dezvoltarea plantelor cu dimensiuni mai mari de 1,00 m în înălțime, și a căror coronament depășește 50 cm.

Circulații și accese:

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, sau prin servitute.

Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600 mp și închise pe toate laturile de construcție, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență de nivel mai mică de 0,50 m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minim 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

Pentru curțile interioare menționate, situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (tregeri pietonale), cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

Parcări:

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Parcelări:

Se permite unificarea și/sau dezmembrarea ulterioară a parcelelor cu respectarea raportului adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

11. UTR Li (Locuințe individuale și colective mici)**Funcțiuni propuse:**

- **funcțiunea principală** – locuințe individuale mici și medii cu maxim 2 apartamente în regim de construire, înșiruit, cuplat sau izolat; echipamente specifice zonei rezidențiale; garaje, filigorii, împrejmuiri, plantații; amenajări exterioare.

- **funcțiuni complementare admise** – se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC (aria desfășurată totală construită), să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme/zi, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- **utilizări interzise** - se interzic orice construcții/funcțiuni în afara celor principale și complementare.

Indicatori urbanistici propuși:

- POT max=40%
- CUT max=1,2

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de **S/D+P+1E/M(Eretras)**, dar nu mai mare de 10,00 m la coamă.

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul la frontul stradal:

Construcțiile vor fi retrase față de aliniament cu minim 5,00 m. Se admite construirea pe aliniament a garajelor cu condiția să nu depășească înălțimea maximă de 3,00 m și 6,00 m din lățimea frontului, să nu obtureze sau afecteze fațadele clădirii, ci va trebui să se înregistreze în același stil arhitectural, să nu se lase calcane vizibile. Garajele vor putea avea perete comun cu construcția principală.

- față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Clădirile construite în regim înșiruit se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;

Clădirile construite în regim cuplat se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin de 2,00 m conform Codului Civil;

Clădirile construite în regim izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil;

Retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi nu mai puțin de 6,00 m.

Se permite prin excepție lipirea pe limita posterioară a unor construcții de tip anexe, construcții secundare, cu condiția ca înălțimea maximă a acestora să nu depășească 3,50 m.

Clădirile situate pe parcele de colț vor întoarce fațade spre ambele străzi.

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare și Ordinul Ministrului Sănătății 119/2014.

Spații verzi:

Se vor respecta cerințele HCLM Arad 572 din 26.10.2022 Regulamentul pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Este obligatorie plantarea minim a unui arbore de dimensiuni medii (cu dimensiunea coronamentului cuprins între 3 și 5 m) pentru fiecare 100 mp de teren liber.

Se va asigura un procent de 35% din suprafața parcelei, ca fiind spații verzi libere și/sau plantate.

Circulații și accese:

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00 m lățime dintr-o circulație publică sau privată direct sau prin servitute.

Parcări:

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Parcelări:

Se permite unificare și/sau dezmembrarea ulterioară a parcelelor cu respectarea raportului adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

12. UTR ZV (Zona spațiilor verzi)

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat și se subordonează UTR-ului LC

Se vor respecta cerințele HCLM Arad 572 din 26.10.2022 Regulamentul pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Funcțiuni propuse:

- **funcțiunea principală** – spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă; construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- **funcțiuni complementare admise** – rețele edilitare – cu condiția să fie îngropate.
- **utilizări interzise** - se interzic orice construcții/funcțiuni în afara celor principale și complementare.

Indicatori urbanistici propuși:

- POT max=20%
- CUT max=0,50

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de **S+P**, dar nu mai mare de 3,50 m.

*Procentul de ocupare a terenului pentru UTR ZV este cumulativ cu cel dela UTR LC, însumarea celor două va rezulta maxim 40%.

*Coeficientul de utilizare al terenului pentru UTR ZV este cumulativ cu cel UTR LC, însumarea celor două va rezulta maxim 3,5.

Circulații și accese:

Conform proiectelor de specialitate avizate conform legii.

Parcări:

Conform proiectelor de specialitate avizate conform legii. Se recomandă interzicerea staționării autovehiculelor.

Utilități:

Se face racordarea la rețelele de utilități 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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.03.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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. 1610 din 08.09.2022, emis de Primarul municipiului Arad

Arhitect-Şef
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

red/dact/2ex/DS/DS

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT 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:
Modificare PUZ și RLU -Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii aprobat prin HCLM Arad nr. 432/2020

- Amplasament - municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.14
- Beneficiar - SC BLOC 09 ARED KFT SRL
- Proiectant - SC MODULAR SRL, arh RUR Nagy Vizitiu Alexandru, proiect nr. 66/2022
- Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului: Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect Șef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 74988/29.09.2022, beneficiarul 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 01.11.2022;
- anunțul de intenție a fost afișat în data de 01.11.2022 pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 11.11.2022 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 96091/13.12.2022, și completările depuse cu nr. 8028/02.02.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului pentru etapa 2, privind elaborarea propunerilor documentației de urbanism;
- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro, și afișare la sediu în data de 03.02.2023;
- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 03.02.2023, au fost depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 17.02.2023 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. și R.L.U. 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 P.U.Z., proprietarii parcelelor învecinate: str. Roșiori nr. 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, str. Izoi nr. 6, Asociația de proprietari Bloc CPL, SC ASTRA RAIL INDUSTRIES SA, SC ELECTRICA SA, SC LAZAR & SHONE SRL, SC ZAGROS SRL, SC IAMBA SA, SC EUROPE LOGISTICS SRL, SC PGS SOFA & CO SRL, Asociația de proprietari bloc V1 sc. A, B, Asociația de proprietari bloc V2 sc. A, Asociația de proprietari bloc V3-1, Asociația de proprietari bloc V3 sc. D, Asociația de proprietari bloc V6 sc. A, Grădinița cu program săptămânal nr. 2, DIRECTIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Prin adresele înregistrate cu nr. 13255/20.02.2023 și nr. 13720/22.02.2023 SC PGS SOFA & CO SRL ne transmit următoarele obiecții și observații:

"1. ținând cont de faptul ca se schimba destinatia terenului invecinat terenului si cladirilor detinute de subscrisa, solicitam :

- Obligarea dezvoltatorului imobiliar a amplasa pe toata limita de proprietate cu subscrisa de panouri antifonice
 - Obligarea dezvoltatorului imobiliar la crearea unei zone de vegetație înaltă pe toată zona limitrofă învecinată cu imobilele deținute de subscrisa
 - Obligarea dezvoltatorului imobiliar la montarea unor panouri antivibrație
- intrucat imobilele detinute de subscrisa se afla in zona industrială, si este de notorietate ca in aceste imobile se desfasoara activitati industriale producatoare de zgomote puternice, vibratii, care ar putea ulterior incomoda viitorii proprietari ai imobilelor care au destinatie de ansambluri rezidentiale.

2. Solicitam acest lucru pentru delimitarea clara a functiunilor prezente pe imobilele invecinate pentru o coexistenta viitoare, fara probleme, intre imobilele detinute de subscrisa si imobilele detinute de viitorii vecini (care vor detine imobile cu destinatie de locuinte), raportat la specificul zonei imobilelor detinute de subscrisa, respectiv zona industrială.

3. In lipsa panourilor antifonice, antivibratie si a vegetatiei inalte , subscrisa va fi direct afectata de modificarile propuse privind PUZ si RLU - Ansamblu de Cladiri Rezidentiale, Comerciale si Prestari de Servicii aprobat prin HCLM Arad nr. 433/2020, amplasament Calea Aurel Vlaicu nr.14, localitatea Arad, judetul Arad, generat de imobilul identificat cu CF 362979, CF 360374, CF 360373 Arad, suprafata reglementata 134.881 mp, beneficiar S.C. BLOC 09 ARED KFT SRL și vor fi încălcate o serie de drepturi de natură să afecteze funcționarea subscrisei în imobilele detinute in Arad, pe str. 6 Vanatori, nr. 35/A, conform autorizatiei de functionare emisa de autoritati pe seama subscrisei , conform obiectului de activitate autarizat.

In considerarea aspectelor anterior mentionate, va solicitam sa binevoiti a obliga dezvoltatorul, S.C" BLOC 09 ARED KFT SRL, beneficiar al PUZ si RLU , - Ansamblu de Cladiri

Rezidentiale, Comerciale si Prestari de Servicii aprobat prin HCLM Arad nr. 432/2020, amplasament Calea Aurel Vlaicu , nr. 14, localitatea Arad, judetul Arad , la amplasarea pe TOATA LIMITA DE, PROPRIETATE CU SUBSCRISA a panourilor antifonice, antivibratie si a vegetatiei inalte, pentru evitarea pe viitor a unor inconveniente de coabitare intre viitorii proprietari si subscrisa.

Prin adresa înregistrată cu nr. 17105/01.03.2023 initiatorul și elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”1. Prin obiectiunile formulate, petenta sustine ca prin PUZ-ul modificator propus *ar urma sa se schimbe destinatia terenului nostru* invecinat cu terenul si cladirile proprietatea societatii PGS SOFA&CO S.R.L., iar tinand cont de aceasta imprejurare petenta solicita obligarea dezvoltatorului imobiliar la a amplasa pe limita de proprietate panouri antifonice, o zona de vegetatie inalta si panouri antivibratie pentru atenuarea zgomotelor produse de activitatea petentei.

2. Lasand la o parte faptul ca, in mod logic, obligatia de a lua masurile necesare pentru atenuarea consecintelor prejudiciabile ale propriei sale activitati ar trebui sa ii incumbe petentei, si nu vecinilor, rugam sa constatatii ca toate aceste solicitari ale petentei se fundamenteaza pe o *premise eronata*, si anume aceea ca in prezent terenul proprietatea noastra din proximitatea limitei de proprietate ar avea o destinatie industriala, iar prin modificarea de PUZ si RLU propusa terenul nostru ar urma sa isi schimbe acum destinatia in zona rezidentiala.

Aceasta premisa este una eronata intrucat terenul nostru de la limita de proprietate cu petenta PGS SOFA&CO S.R.L. *are deja o destinatie rezidentiala*, prin PUZ-ul actual aprobat prin HCL 432/ 2020, aflat in vigoare, respectiva zona situata in nordul proprietatii noastre fiind deja reglementata ca zona rezidentiala destinata locuintelor individuale (zona de loturi pentru case). Prin urmare, la acest moment, formularea unor solicitari bazate pe schimbarea destinatiei terenului nostru in zona rezidentiala este tardiva si neavenita, intrucat terenul nostru din proximitatea limitei de proprietate cu petenta are deja o destinatie rezidentiala conform PUZ-ului actual aprobat prin HCL 432/ 2020, fata de care petenta PGS SOFA&CO S.R.L. nu a formulat nicio obiectie.

3. Rugam de asemenea sa observati ca in actuala procedura de elaborare a PUZ-ului modificator, obiectiile sau observatiile petentei *nu pot viza decat modificarile aduse PUZ-ului actual* prin noua documentatie de urbanism propusa, in masura in care respectivele modificari ar putea afecta in vreun fel drepturile sau interesele legitime ale vecinilor.

Or, *obiectiunile formulate de petenta PGS SOFA&CO S.R.L. nu vizeaza absolut deloc obiectul de reglementare al PUZ-ului modificator*, respectiv modificarile pe care acest nou PUZ ar urma sa le aduca PUZ-ului actual aprobat prin HCL 432/ 2020, modificari pe care petenta nici macar nu le aduce in discutie.

Pe de alta parte, din simpla analiza comparativa a plansei de reglementari din PUZ-ul actual cu plansa de reglementari aferenta PUZ-ului modificator propus rezulta cu evidenta ca *modificarile aduse prin noul PUZ sunt nesemnificative si nu sunt de natura a afecta in niciun fel drepturile sau interesele legitime ale petentei.*

Astfel, in concret, in zona de nord a proprietatii noastre care se invecineaza cu terenul si cladirile proprietatea petentei, terenul nostru este si va ramane in continuare un teren cu destinatie rezidentiala destinat parcelelor de case, care isi modifica doar usor configuratia. Dar in mod evident, simpla modificare a configuratiei parcelelor de case de pe terenul nostru nu este de natura a o prejudicia in vreun fel pe petenta.

Dealtfel, PUZ-ul modificator in ansamblul sau nu o poate afecta in niciun fel pe petenta, intrucat obiectul acestui nou PUZ consta, in esenta, in extinderea zonei rezidentiale de case in partea de sud a proprietatii noastre (care nu se invecineaza cu proprietatea petentei) si reducerea corelativa a zonei destinate locuintelor colective din respectiva zona, ceea ce per total echivaleaza cu o reducere a densitatii locuirii in incinta zonei noastre rezidentiale, comparativ cu densitatea prevazuta de PUZ-ul in vigoare. Iar aceste modificari vizeaza preponderent zona de sud, care nu se invecineaza deloc cu proprietatea petentei.

Pentru toate aceste considerente, rugăm să constatați că obiecțiile formulate sunt *tardive* și nu se referă la obiectul documentației de urbanism în curs de elaborare, motiv pentru care rugăm să le înlăturați ca fiind neîntemeiate.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 08.03.2023.

Prin adresa nr. ad. 13225/15.03.2023 a fost transmis inițiatorilor și elaboratorilor documentației adresa de încheierea etapei 2, etapa de elaborarea propunerilor și a procedurii de informare și consultare a documentației conform Ord.2701/2010, cu solicitarea : ”În vederea emiterii avizului Arhitectului-Şef, vă rugăm să luați în considerare evitarea incompatibilităților funcționale cu zonele învecinate care au ca obiect altă reglementare urbanistică, prin amplasarea masivelor plantate cu rol de protecție, a panourilor antifonice, antivibrație. Rolul acestor intervenții urbanistice au ca scop o dezvoltare urbană durabilă și armonioasă a orașului. Zonele de protecție se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare.”

Prin adresa nr. ad. 13225/15.03.2023 a fost adusă la cunoștință PGS SOFA&CO S.R.L. solicitarea transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației din adresa de mai sus.

Nu au mai fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Şef Serviciu	arh. Sandra Dinulescu		10.04.2023