



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 559
din 25 octombrie 2023

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă locuințe individuale și colective”, Municipiul Arad, intravilan,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 340114 – Arad, Beneficiari: Vlasin Narcis-Natanael și Vlasin
Anca, proiectant general S.C. Studio M Șoima S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 71563 / 04.09.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 69838/A5/04.09.2023, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 71556/A5/04.09.2023 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr.31 din 04.09.2023,

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

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

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

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

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

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
H O T Ă R Ă R E:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Zonă locuințe individuale și colective”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340114 - Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul Arhitectului -Șef și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiari: Vlasin Narcis-Natanael și Vlasin Anca

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘOIMA Mircea, pr. nr. 169/2021

1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 340114 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice VLASIN NARCIS-NATANAEL și VLASIN ANCA, măsoară o suprafață totală de 80.100,00 mp.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Utilizări permise:

- Clădiri sau amenajări destinate următoarelor funcțiuni:

- locuințe individuale în regim izolat sau cuplat (zona Z1);
- locuințe colective (zona Z2);
- accese carosabile, pietonale, spații staționare auto, parcuri, platforme gospodărire comună, dotări tehnico-edilitare;
- zone verzi amenajate, grădini;
- garaje, carporturi, anexe gospodărești;
- terase, pergole, piscine, anexe pentru animale de companie.

2. Utilizări admise cu condiții:

- Clădiri sau amenajări destinate funcțiunilor:

- birouri și spații pentru exercitarea profesiunilor liberale, comerț en-detail care să nu necesite spații mari de depozitare, cu condiția realizării acestora conform poziției din planșa de Reglementări Urbanistice Zonificare;
- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

3. Indicatori urbanistici maximi propuși:

- Zona Z1 – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

- Zona Z2 – locuințe colective:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,60.

4. Regimul de înălțime maxim propus:

- Zona Z1 – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m (124,25 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 32936/05.12.2022.

- Zona Z2 – locuințe colective:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+3E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m (124,25 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 32936/05.12.2022.

5. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul

drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

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

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

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

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Şef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, un exemplar al documentației de urbanism se înaintează Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE, și un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

Art. 5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Vlasin Narcis-Natanael și Vlasin Anca și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Antoanela Luciana NAAJI

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Proiect
Nr. 458/07.09.2023
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă locuințe individuale și colective”, Municipiul Arad, intravilan,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 340114 – Arad, Beneficiari: Vlasin Narcis-Natanael și Vlasin Anca,
proiectant general S.C. Studio M Șoima S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 71563 / 04.09.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 69838/A5/04.09.2023, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 71556/A5/04.09.2023 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr.31 din 04.09.2023,

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

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

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

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Zonă locuințe individuale și colective”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340114 - Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul Arhitectului -Șef și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiari: Vlasin Narcis-Natanael și Vlasin Anca

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘOIMA Mircea, pr. nr. 169/2021

1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 340114 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice VLASIN NARCIS-NATANAEL și VLASIN ANCA, măsoară o suprafață totală de 80.100,00 mp.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

8. Utilizări permise:

- Clădiri sau amenajări destinate următoarelor funcțiuni:
 - locuințe individuale în regim izolat sau cuplat (zona Z1);
 - locuințe colective (zona Z2);
 - accese carosabile, pietonale, spații staționare auto, parcuri, platforme gospodărire comunală, dotări tehnico-edilitare;
 - zone verzi amenajate, grădini;
 - garaje, carporturi, anexe gospodărești;
 - terase, pergole, piscine, anexe pentru animale de companie.

9. Utilizări admise cu condiții:

- Clădiri sau amenajări destinate funcțiunilor:
 - birouri și spații pentru exercitarea profesiunilor liberale, comerț en-detail care să nu necesite spații mari de depozitare, cu condiția realizării acestora conform poziției din planșa de Reglementări Urbanistice Zonificare;
 - construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

10. Indicatori urbanistici maximi propuși:

- Zona Z1 – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:
 - P.O.T. maxim: 40,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,20.
- Zona Z2 – locuințe colective:
 - P.O.T. maxim: 40,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,60.

11. Regimul de înălțime maxim propus:

- Zona **Z1** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m (124,25 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 32936/05.12.2022.

- Zona **Z2** – locuințe colective:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+3E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m (124,25 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 32936/05.12.2022.

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

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

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

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

Art. 4. Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Şef – Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, un exemplar al documentației de urbanism se înaintează Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE, și un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

Art. 5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Vlasin Narcis-Natanael și Vlasin Anca și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă locuințe individuale și colective”,
Mun. Arad, intravilan,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 340114 - Arad

Beneficiari: VLASIN NARCIS-NATANAEL și VLASIN ANCA;

Elaborator: proiectant general S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. ȘOIMA Mircea, pr. nr. 169/2021

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 46688 din 31.05.2023, de către VLASIN NARCIS-NATANAEL și VLASIN ANCA, respectiv completările înregistrate cu nr. 65591 din 10.08.2023;
- raportul de specialitate nr. 71556 / A5 / 04.09.2023 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 69838 / A5 / 04.09.2023, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 31/04.09.2023 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1495/30.07.2021, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 340114 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice VLASIN NARCIS-NATANAEL și VLASIN ANCA, măsoară o suprafață totală de 80.100,00 mp.

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

- „Zonă locuințe individuale și colective”, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340114 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal „Zonă locuințe individuale și colective”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340114 – Arad, se propune construirea unei zone rezidențiale și măsoară o suprafață totală de 80.100,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- Zona **Z1** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:
 - P.O.T. maxim: 40,00%;

- C.U.T. maxim: 1,20.
- Zona **Z2** – locuințe colective:
 - P.O.T. maxim: 40,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,60.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Zona **Z1** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m (124,25 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 32936/05.12.2022.

- Zona **Z2** – locuințe colective:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+3E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m (124,25 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 32936/05.12.2022.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Zonă locuințe individuale și colective**”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340114 - Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

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

Cod: PMA-S4-01

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă locuințe individuale și colective”,
Mun. Arad, intravilan,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 340114 - Arad

- beneficiari: VLASIN NARCIS-NATANAEL și VLASIN ANCA;
- elaborator: proiectant general S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘOIMA Mircea, pr. nr. 169/2021;

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în Nord-Est-ul Municipiului Arad, în cartierul Grădiște, pe strada Privighetoarei (la vest de aceasta), colț cu strada Stephan Ludwig Roth.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 340114 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice VLASIN NARCIS-NATANAEL și VLASIN ANCA, măsoară o suprafață totală de 80.100,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal „Zonă locuințe individuale și colective”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340114 – Arad, se propune construirea unei zone rezidențiale și măsoară o suprafață totală de 80.100,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord-est: terenuri proprietăți private, categoria de folosință arabil în intravilan, C.F. nr. 340116 - Arad, C.F. nr. 340115 - Arad, C.F. nr. 340109 - Arad, C.F. nr. 340196 - Arad, C.F. nr. 340098 - Arad;
- la sud-est: prelungire strada Privighetoarei C.F. nr. 340047 – Arad (profil stradal 4,00 m), prelungire strada Stephan Ludwig Roth C.F. nr. 340183 – Arad, terenuri proprietăți private, categoria de folosință arabil în intravilan C.F. nr. 340080 - Arad, C.F. nr. 340279 (cu construcții) - Arad, C.F. nr. 340033 - Arad, C.F. nr. 340025 - Arad;
- la sud-vest: teren proprietate privată, categoria de folosință arabil în intravilan, C.F. nr. 340097 – Arad;
- la nord-vest: drum de exploatare De 1790/1 identificat prin C.F. nr. 340209 - Arad, terenuri proprietăți private, categoria de folosință arabil în intravilan, C.F. nr. 340147 - Arad, C.F. nr. 340128 - Arad, C.F. nr. 340126 - Arad, C.F. nr. 340123 - Arad.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei zone rezidențiale.

- **Utilizări permise:**

- Clădiri sau amenajări destinate următoarelor funcțiuni:
 - locuințe individuale în regim izolat sau cuplat (zona Z1);
 - locuințe colective (zona Z2);
 - accese carosabile, pietonale, spații staționare auto, parcuri, platforme gospodărire comunală, dotări tehnico-edilitare;
 - zone verzi amenajate, grădini;
 - garaje, carporturi, anexe gospodărești;
 - terase, pergole, piscine, anexe pentru animale de companie.
- **Utilizări admise cu condiții:**
 - Clădiri sau amenajări destinate funcțiunilor:
 - birouri și spații pentru exercitarea profesiunilor liberale, comerț en-detail care să nu necesite spații mari de depozitare, cu condiția realizării acestora conform poziției din planșa de Reglementări Urbanistice Zonificare;
 - construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- **Interdicții temporare:**
 - nu este cazul.
- **Interdicții permanente:**
 - activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, sau alte activități care prin specificul lor generează noxe, fum, vibrații, zgomot, miros neadecvat;
 - alimentație publică, turism, servicii, service și spălătorii auto, tinichigerii, ateliere de mică producție (tâmplărie, etc.), activități care produc zgomot sau aduc personal și public numeros, generând trafic și aglomerație;
 - activități care se desfășoară în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort;
 - orice alte funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - activități care nu se înscriu în caracterul rezidențial al zonei.

Zonificare funcțională:

Subzone funcționale:

Z1 – locuințe individuale în regim izolat și/sau cuplat

Z2 – locuințe colective

În cadrul acestor subzone s-au stabilit următoarele unități și subunități funcționale:

- **Lm** - locuințe individuale și/sau cuplate cu regim mic/mediu de înălțime (zona Z1)
- **LM** - locuințe colective cu regim mediu de înălțime (zona Z2)
- **IS** - instituții, servicii și comerț
- **Ccr** - căi de comunicație rutieră
- **Ccp** - căi de comunicație pietonală
- **Spa** - spații plantate – zona verde de aliniament
- **SPc** - spații plantate – zona verde amenajată compactă
- **Gcg** - gospodărire comunală – platforme depozitare deșeuri
- **TE** - echipare tehnico-edilitară

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- Zona **Z1** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:
 - P.O.T. maxim: 40,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,20.
- Zona **Z2** – locuințe colective:
 - P.O.T. maxim: 40,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,60.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Zona **Z1** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m (124,25 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 32936/05.12.2022.

- Zona **Z2** – locuințe colective:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+3E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m (124,25 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 32936/05.12.2022.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Amplasarea față de frontul stradal:
 - Zona **Z1** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:
 - loturile 1-27; 41-46; 58-95 - nu se impun retrageri ale construcțiilor față de frontul stradal;
 - loturile 28-40; 47-57 - se impune o retragere minimă de 6,00 m de la frontul stradal.
 - Zona **Z2** – locuințe colective:
 - se impune o retragere de minim 2,50 m ale construcțiilor față de frontul stradal.
- Amplasarea în interiorul parcelei:
 - Zona **Z1** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:
 - se va respecta o retragere a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei cu respectarea prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
 - Zona **Z2** – locuințe colective:
 - pentru loturile 97 și 100, se impune o retragere de minim 4,00 m față de limitele laterale stânga și dreapta;
 - pentru loturile 96 și 99 se impune o retragere de minim 2,00 m de limita lateral stânga (adiacentă acceselor pietonale înspre zona verde compactă) și nu se impune retragere față de limita lateral dreapta;
 - pentru loturile 98 și 101 se impune o retragere de minim 2,00 m de limita lateral dreapta (adiacentă acceselor pietonale înspre zona verde compactă) și nu impune retragere față de limita lateral stânga.
- Amplasarea spre limita posterioară de proprietate:
 - Zona **Z1** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:
 - pentru loturile 1-27; 41-46; 58-95; se va respecta o retragere a locuințelor față de limita posterioară a parcelei de minim 5,00 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streșină a casei;
 - pentru loturile 28-40; 47-57; se va respecta o retragere a locuințelor față de limita posterioară a parcelei de minim 10,00 m;
 - se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțimea maximă la coamă 4,50 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
 - Zona **Z2** – locuințe colective:
 - pentru loturile 97 și 100, nu se impun retrageri față de limita posterioară;
 - pentru loturile 96, 98, 99 și 101, se va respecta o retragere de minim 2,00 m a construcțiilor față de limita posterioară.

Retragerile nu se aplică împrejuririlor, aleilor carosabile sau pietonale și rețelelor edilitare.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.

Conform Hotărârii nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru locuințele individuale și/sau cuplate se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprațata terenului de 35,00%, iar pentru locuințele colective se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprațata terenului de 25,00%.

Se propun două spații verzi compacte:

- primul - lot 102 în suprafață de 2.043,00 mp, amplasat în mijlocul incintei, între loturile destinate locuințelor colective (zona Z2). Această zonă verde va fi amenajată ca zonă de odihnă, loc de joacă și activități de recreere;

- al doilea - lot 103 în suprafață de 918,00 mp, amplasat pe latura sudică, deservește toți locuitorii incintei, va fi amenajat ca loc de joacă pentru copii.

Total spațiu verde compact: 2.043,00 mp + 918,00 mp = 2.961,00 mp.

Parcaje:

Pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se vor amenaja platforme de parcare în incinta parcelor nou propuse. Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea amenajării locurilor de parcare necesare în incinta parcelei proprii.

Se va asigura numărul de parcaje necesar fiecărei funcțiuni prevăzute, conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, după cum urmează:

- Zona **Z1** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:
 - o locurile de parcare pentru locuințele individuale se vor asigura în interiorul parcelor, minim un loc parcare/parcelă.
- Zona **Z2** – locuințe colective:
 - o se vor asigura 1,25 locuri de parcare/apartament în interiorul parcelor aferente fiecărui bloc;
 - o 112 apartamente x 1,25 locuri de parcare/apartament = 140 locuri de parcare;
 - o pentru vizitatori și funcțiuni secundare, se vor asigura un număr de 28 locuri de parcare aferente drumurilor de incintă;
 - o total pentru zona Z2 – locuințe colective - rezultă un raport total de 1,5 parcări/apartament.
- Pentru servicii, comerț, birouri:
 - o 1 loc de parcare la 200,00 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mici de 400,00 mp;
 - o 1 loc de parcare la 100,00 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 400,00 și 600,00 mp;
 - o 1 loc de parcare la 50,00 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 600,00 și 2000,00 mp;
 - o 1 loc de parcare la 40,00 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mari de 2.000,00 mp;
 - o Parcărilor vor avea dimensiuni minime de 2,50 x 5,00 m.

Circulații și accese:

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

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

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

În urma soluției propuse, rezultă un lot ce va conține toate străzile de incintă – lot 104 și alte 2 loturi ce conțin suprafețele de teren necesare extinderii și modernizării Str. Rândunicii (De 1790/1 – C.F. nr. 340209 - Arad) - lot 105 și Str. Privighetoarei (C.F. nr. 340049 - Arad și De1782 – C.F. nr. 340183 - Arad) – lot 106.

Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu dizabilități.

Suprafețele de teren aferente circulațiilor carosabile, cât și cele pietonale, zonelor verzi de aliniament și zonelor verzi compacte, vor trece în domeniul public.

În incintă se propune o rețea stradală compusă din:

- două artere principale paralele cu laturile lungi ale incintei, pe toată lungimea ei, cu profil stradal 12,00 m, dublu sens, carosabil 7,00 m (3,50 m/sens), spații verzi de aliniament stânga/dreapta 1,50 m, și trotuare stânga/dreapta 1,00 m. Pentru o mai ușoară exprimare, cele două străzi vor fi numite Strada 1

(aferentă accesului 1, paralelă cu limita sudică de proprietate) și Strada 2 (aferentă accesului 2 paralelă cu limita nordică de proprietate);

- două artere secundare ce unesc cele două artere principale (delimitează zona de locuințe colective), cu profil stradal 10,00 m, dublu sens, carosabil 7,00 m (3,50 m/sens), spații verzi de aliniament de 1,50 m și trotuar de 1,50 m pe o singură parte (alăturat locuințelor individuale). Pe cealaltă latură se vor amenaja parcuri de 5,00 x 2,50 m, trotuar de 1,50 m și zonă verde aferente locuințelor colective. Pentru o mai ușoară exprimare, cele două străzi vor fi numite Strada 3 (la vest) și Strada 4 (la est).

Racordurile dintre drumurile de incintă se vor realiza prin arce de cerc cu raza de 6,00 m.

Fiecare parcelă propusă va avea accesul auto și pietonal din acest carosabil racordat la drumul public. Pentru parcelele de colț, cu acces la drum pe două laturi se pot realiza două accese auto și pietonale, câte unul de pe fiecare stradă.

Se va institui servitute de trecere pentru utilități și acces auto și pietonal pe parcelele pe care se află drumuri de acces pentru toate loturile rezultate.

Accesele și drumurile interioare propuse pentru incinta reglementată vor fi executate pe cheltuiala beneficiarului și vor respecta normativele tehnice în vigoare.

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

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

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

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

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

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1495 din 30.07.2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	12720544/07.03.2023	30.07.2023
2.	Compania de Apă Arad S.A.	21030/14.11.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213948889/17.10.2022	17.10.2023
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	6932/25.04.2023	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4721039/02.11.2022	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4721038/02.11.2022	-
7.	O.C.P.I. Arad	PV 2572/2021	-
8.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	32936/05.12.2022	05.12.2023
9.	Comisia de Sistematizare a Circulației	81458/Z1/07.11.2022	-
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de acces la drumul public	86508/Z1/08.11.2022	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	460/21.10.2022	-
12.	Orange Romania Communications S.A.	143/19.10.2022	-
13.	RCS&RDS S.A.	101/11.10.2022	30.07.2023
14.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Filiala teritorială de I.F. Arad	183/19.12.2022	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 13.06.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. 31/04.09.2023.

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbateră și decizie în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

Șef serviciu,
arh. Sandra Dinulescu

Consilier,
arh. Ioana Bărbătei

VIZA JURIDICA

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de VLASIN NARCIS-NATANAEL și VLASIN ANCA, cu domiciliul în județul Arad, Mun. Arad, str. Mircea Vodă, nr. 24A, înregistrată cu nr. 46688 din 31.05.2023, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 65591 din 10.08.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 31 din 04.09.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă locuințe individuale și colective”,
Mun. Arad, intravilan,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 340114 - Arad

Inițiatori: VLASIN NARCIS-NATANAEL și VLASIN ANCA

Proiectant: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘOIMA Mircea, pr.nr. 169/2021

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord - est: terenuri proprietăți private, categoria de folosință arabil în intravilan, C.F. nr. 340116 - Arad, C.F. nr. 340115 - Arad, C.F. nr. 340109 - Arad, C.F. nr. 340196 - Arad, C.F. nr. 340098 - Arad;
- la sud - est: prelungire strada Privighetoarei C.F. nr. 340047 – Arad (profil stradal 4,00 m), prelungire strada Stephan Ludwig Roth C.F. nr. 340183 – Arad, terenuri proprietăți private, categoria de folosință arabil în intravilan C.F. nr. 340080 - Arad, C.F. nr. 340279 (cu construcții) - Arad, C.F. nr. 340033 - Arad, C.F. nr. 340025 - Arad;
- la sud - vest: teren proprietate privată, categoria de folosință arabil în intravilan, C.F. nr. 340097 – Arad;
- la nord - vest: drum de exploatare De 1790/1 identificat prin C.F. nr. 340209 - Arad, terenuri proprietăți private, categoria de folosință arabil în intravilan, C.F. nr. 340147 - Arad, C.F. nr. 340128 - Arad, C.F. nr. 340126 - Arad, C.F. nr. 340123 - Arad.

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

- **Utilizări permise:**
 - Clădiri sau amenajări destinate următoarelor funcțiuni:
 - locuințe individuale în regim izolat sau cuplat (zona Z1);
 - locuințe colective (zona Z2);
 - accese carosabile, pietonale, spații staționare auto, parcuri, platforme gospodărire comunală, dotări tehnico-edilitare;
 - zone verzi amenajate, grădini;
 - garaje, carporturi, anexe gospodărești;
 - terase, pergole, piscine, anexe pentru animale de companie.
- **Utilizări admise cu condiții:**
 - Clădiri sau amenajări destinate funcțiunilor:
 - birouri și spații pentru exercitarea profesiunilor liberale, comerț en-detail care să nu necesite spații mari de depozitare, cu condiția realizării acestora conform poziției din planșa de Reglementări Urbanistice Zonificare;

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.
- **Interdicții temporare:**
 - nu este cazul.
- **Interdicții permanente:**
 - activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, sau alte activități care prin specificul lor generează noxe, fum, vibrații, zgomot, miros neadecvat;
 - alimentație publică, turism, servicii, service și spălătorii auto, tinichigerii, ateliere de mică producție (tâmplărie, etc.), activități care produc zgomot sau aduc personal și public numeros, generând trafic și aglomerație;
 - activități care se desfășoară în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort;
 - orice alte funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - activități care nu se înscriu în caracterul rezidențial al zonei.

Zonificare funcțională:

Subzone funcționale:

Z1 – locuințe individuale în regim izolat și/sau cuplat

Z2 – locuințe colective

În cadrul acestor subzone s-au stabilit următoarele unități și subunități funcționale:

- **Lm** - locuințe individuale și/sau cuplate cu regim mic/mediu de înălțime (zona Z1)
- **LM** - locuințe colective cu regim mediu de înălțime (zona Z2)
- **IS** - instituții, servicii și comerț
- **Ccr** - căi de comunicație rutieră
- **Ccp** - căi de comunicație pietonală
- **Spa** - spații plantate – zona verde de aliniament
- **SPc** - spații plantate – zona verde amenajată compactă
- **Gcg** - gospodărire comună – platforme depozitare deșeuri
- **TE** - echipare tehnico-edilitară

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- Zona **Z1** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:
 - P.O.T. maxim: 40,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,20.
- Zona **Z2** – locuințe colective:
 - P.O.T. maxim: 40,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,60.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Zona **Z1** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m (124,25 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 32936/05.12.2022.

- Zona **Z2** – locuințe colective:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+3E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m (124,25 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 32936/05.12.2022.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Amplasarea față de frontul stradal:
 - Zona **Z1** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:
 - loturile 1-27; 41-46; 58-95 - nu se impun retrageri ale construcțiilor fata de frontul stradal;
 - loturile 28-40; 47-57 - se impune o retragere minimă de 6,00 m de la frontul stradal.
 - Zona **Z2** – locuințe colective:
 - se impune o retragere de minim 2,50 m ale construcțiilor față de frontul stradal.
- Amplasarea în interiorul parcelei:
 - Zona **Z1** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:
 - se va respecta o retragere a construcțiilor fata de limitele laterale ale parcelei cu respectarea prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
 - Zona **Z2** – locuințe colective:
 - pentru loturile 97 și 100, se impune o retragere de minim 4,00 m față de limitele laterale stânga și dreapta;
 - pentru loturile 96 și 99 se impune o retragere de minim 2,00 m de limita lateral stânga (adiacentă acceselor pietonale înspre zona verde compactă) și nu se impune retragere față de limita lateral dreapta;
 - pentru loturile 98 și 101 se impune o retragere de minim 2,00 m de limita lateral dreapta (adiacentă acceselor pietonale înspre zona verde compactă) și nu impune retragere față de limita lateral stânga.
- Amplasarea spre limita posterioară de proprietate:
 - Zona **Z1** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:
 - pentru loturile 1-27; 41-46; 58-95; se va respecta o retragere a locuințelor față de limita posterioară a parcelei de minim 5,00 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streășină a casei;
 - pentru loturile 28-40; 47-57; se va respecta o retragere a locuințelor față de limita posterioară a parcelei de minim 10,00 m;
 - se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, sa aibă înălțimea maximă la coamă 4,50 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
 - Zona **Z2** – locuințe colective:
 - pentru loturile 97 și 100, nu se impun retrageri față de limita posterioară;
 - pentru loturile 96, 98, 99 și 101, se va respecta o retragere de minim 2,00 m a construcțiilor fata de limita posterioară.

Retragerile nu se aplică împrejmuirilor, aleilor carosabile sau pietonale și rețelelor edilitare.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcțiile, sub aspectul stabilității.

Conform Hotărârii nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru locuințele individuale si/sau cuplate se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la supratața terenului de 35,00%, iar pentru locuințele colective se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la supratața terenului de 25,00%.

Se propun două spații verzi compacte:

- primul - lot 102 în suprafață de 2.043,00 mp, amplasat în mijlocul incintei, între loturile destinate locuințelor colective (zona Z2). Această zonă verde va fi amenajată ca zonă de odihnă, loc de joacă și activități de recreere;

- al doilea - lot 103 în suprafață de 918,00 mp, amplasat pe latura sudică, deservește toți locuitorii incintei, va fi amenajat ca loc de joacă pentru copii.

Total spațiu verde compact: 2.043,00 mp + 918,00 mp = 2.961,00 mp.

Parcaje:

Pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se vor amenaja platforme de parcare în incinta parcelelor nou propuse. Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea amenajării locurilor de parcare necesare în incinta parcelei proprii.

Se va asigura numărul de parcaje necesar fiecărei funcțiuni prevăzute, conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, după cum urmează:

- Zona **Z1** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:
 - o locurile de parcare pentru locuințele individuale se vor asigura în interiorul parcelelor, minim un loc parcare/parcelă.
- Zona **Z2** – locuințe colective:
 - o se vor asigura 1,25 locuri de parcare/apartament în interiorul parcelelor aferente fiecărui bloc;
 - o 112 apartamente x 1,25 locuri de parcare/apartament = 140 locuri de parcare;
 - o pentru vizitatori și funcțiuni secundare, se vor asigura un număr de 28 locuri de parcare aferente drumurilor de incintă;
 - o total pentru zona Z2 – locuințe colective - rezultă un raport total de 1,5 parcări/apartament.
- Pentru servicii, comerț, birouri:
 - o 1 loc de parcare la 200,00 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mici de 400,00 mp;
 - o 1 loc de parcare la 100,00 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 400,00 și 600,00 mp;
 - o 1 loc de parcare la 50,00 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 600,00 și 2000,00 mp;
 - o 1 loc de parcare la 40,00 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mari de 2.000,00 mp;
 - o Parcărilor vor avea dimensiuni minime de 2,50 x 5,00 m.

Circulații și accese:

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

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

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

În urma soluției propuse, rezultă un lot ce va conține toate străzile de incintă – lot 104 și alte 2 loturi ce conțin suprafețele de teren necesare extinderii și modernizării Str. Rândunicii (De 1790/1 – C.F. nr. 340209 - Arad) - lot 105 și Str. Privighetoarei (C.F. nr. 340049 - Arad și De1782 – C.F. nr. 340183 - Arad) – lot 106.

Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu dizabilități.

Suprafețele de teren aferente circulațiilor carosabile, cât și cele pietonale, zonelor verzi de aliniament și zonelor verzi compacte, vor trece în domeniul public.

În incintă se propune o rețea stradală compusă din:

- două artere principale paralele cu laturile lungi ale incintei, pe toată lungimea ei, cu profil stradal 12,00 m, dublu sens, carosabil 7,00 m (3,50 m/sens), spații verzi de aliniament stânga/dreapta 1,50 m, și trotuare stânga/dreapta 1,00 m. Pentru o mai ușoară exprimare, cele două străzi vor fi numite Strada 1 (aferentă accesului 1, paralelă cu limita sudică de proprietate) și Strada 2 (aferentă accesului 2 paralelă cu limita nordică de proprietate);

- două artere secundare ce unesc cele două artere principale (delimitează zona de locuințe colective), cu profil stradal 10,00 m, dublu sens, carosabil 7,00 m (3,50 m/sens), spații verzi de aliniament de 1,50 m și trotuar de 1,50 m pe o singură parte (alăturat locuințelor individuale). Pe cealaltă latură se vor amenaja parcuri de 5,00 x 2,50 m, trotuar de 1,50 m și zonă verde aferente locuințelor colective. Pentru o mai ușoară exprimare, cele două străzi vor fi numite Strada 3 (la vest) și Strada 4 (la est).

Racordurile dintre drumurile de incintă se vor realiza prin arce de cerc cu raza de 6,00 m.

Fiecare parcelă propusă va avea accesul auto și pietonal din acest carosabil racordat la drumul public. Pentru parcelele de colț, cu acces la drum pe două laturi se pot realiza două accese auto și pietonale, câte unul de pe fiecare stradă.

Se va institui servitute de trecere pentru utilități și acces auto și pietonal pe parcelele pe care se află drumuri de acces pentru toate loturile rezultate.

Accesele și drumurile interioare propuse pentru incinta reglementată vor fi executate pe cheltuiala beneficiarului și vor respecta normativele tehnice în vigoare.

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

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

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

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

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

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.06.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1[^]3), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1495 din 30.07.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/BI/DS

PMA-A5-14

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Zona locuințe individuale și colective

Inițiatorii documentației: Vlasin Narcis Natanael și Vlasin Anca
Amplasament - intravilan municipiul Arad, identificat cu CF 340114 Arad
Proiectant – STUDIO N SOIMA SRL, arh RUR M Soima, proiect nr.169/2021
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr. 32888/20.04.2022, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. și R.L.U.
- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 12.05.2022;
- anunțul de intenție a fost afișat în data de 12.05.2022 pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 12.05.2022-26.05.2022 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. 86959/09.11.2022, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.
- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 08.12.2022;
- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 08.12.2022 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 08.12.2022-22.12.2022 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate identificate cu CF 340116, CF 340117, CF 340118, CF 340115, CF 340109, CF 340106, CF 340098, 340089, CF 340080, CF 340279, CF 340025, CF 340123, CF 340126, CF 340128, CF 340147, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de către proprietarul terenului identificat cu CF 340126 Arad la data de 15.12.2022.

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

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor PUZ, se va putea începe circuitul legal de avizare.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului/ui în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCLM .Arad nr. 95/28.04.2011.

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		29.08.2023