



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 23
din 16 ianuarie 2024

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire două clădiri cu destinația de locuințe colective”, Municipiul Arad, intravilan,
Strada Codrului, nr. 1/C, pe parcela identificată prin C.F. nr. 357197 – Arad
Beneficiar: S.C. Erre Invest Roman S.R.L., Proiectant: S.C. Proiect Linia B S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 95333/ 22.11.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 88010/A5/22.11.2023, 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. 95331/A5/22.11.2023, al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 47 din 22.11.2023,

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

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

Potrivit art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Luând în considerare adoptarea hotărârii cu 15 voturi pentru și 5 abțineri (20 consilieri prezenți din totalul de 23),

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism și Planul de acțiune aferente obiectivului de investiție: *Construire două clădiri cu destinația de locuințe colective*, Municipiul Arad, intravilan, strada Codrului, nr. 1/C, pe parcela identificată prin C.F. nr. 357197 – 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. Beneficiar: S.C. Erre Invest Roman S.R.L.

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. Proiect Linia B S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Nagy-Vizitiu Alexandru, pr.nr. 12/2022.

1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 357197 - Arad și constituie proprietatea privată a S.C. Erre Invest Roman S.R.L., măsoară o suprafață de 5.768,00 mp.

Art. 2. Se aprobă documentația de urbanism, întocmită conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – GM-010-2000, cu respectarea condițiilor din regulamentul local de urbanism aferent și a pieselor desenate, care fac parte din anexele acestei hotărâri.

2.1. Dimensiunile acceselor nou create, cât și ale 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 cheltuiuala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor etc.

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

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

2.4. Proprietarul/dezvoltatorul zonei de locuire colectivă predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de locuire colectivă, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

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

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

Art. 4 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 5 Prin grija Arhitectului-Șef, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, documentația 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 se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Lucrărilor Publice și Administrației, pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cosmin Alexandru BURUC

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. IF/IF/ Verif. S.F.

1 ex. Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad

1 ex. Dosar ședință CLMA 16.01.2024

Cod PMA-S4-02

Proiect
Nr. 649/22.11.2023
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire două clădiri cu destinația de locuințe colective”, Municipiul Arad, intravilan, Strada
Codrului, nr. 1/C, pe parcela identificată prin C.F. nr. 357197 – Arad
Beneficiar: S.C. Erre Invest Roman S.R.L., Proiectant: S.C. Proiect Linia B S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 95333/ 22.11.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 88010/A5/22.11.2023, 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. 95331/A5/22.11.2023, al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 47 din 22.11.2023,

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

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

Potrivit art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art.1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism și Planul de acțiune aferente obiectivului de investiție: *Construire două clădiri cu destinația de locuințe colective*, Municipiul Arad, intravilan, strada Codrului, nr. 1/C, pe parcela identificată prin C.F. nr. 357197 – 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. Beneficiar: S.C. Erre Invest Roman S.R.L.

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. Proiect Linia B S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Nagy-Vizitiu Alexandru, pr.nr. 12/2022.

1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 357197 - Arad și constituie proprietatea privată a S.C. Erre Invest Roman S.R.L., măsoară o suprafață de 5.768,00 mp.

Art 2. Se aprobă documentația de urbanism, întocmită conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – GM-010-2000, cu respectarea condițiilor din regulamentul local de urbanism aferent și a pieselor desenate, care fac parte din anexele acestei hotărâri.

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

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

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

2.9. Proprietarul/dezvoltatorul zonei de locuire colectivă predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de locuire colectivă, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

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

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

Art. 4 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 5 Prin grija Arhitectului-Șef, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, documentația 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 se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Lucrărilor Publice și Administrației, pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

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:

„Construire două clădiri cu destinația de
locuințe colective”,
Municipiul Arad, intravilan,
Strada Codrului, nr. 1/C,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 357197 – Arad
Beneficiar: S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L.
Proiectant: S.C. PROIECT LINIA B S.R.L.

Beneficiar: S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L.;

Elaborator: proiectant general S.C. PROIECT LINIA B S.R.L., specialist cu drept de semnătură
RUR, arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, pr.nr. 12/2022

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 75328 din 18.09.2023, de către
S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L.;

- raportul de specialitate nr. 95331 / A5 / 22.11.2023 întocmit de către Serviciul Dezvoltare
Urbană și Protejare Monamente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea
Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 88010 / A5 / 22.11.2023, conform Ord. MDRT
nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monamente din cadrul
Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 47/ 22.11.2023 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite
condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 419/11.03.2022, se înaintează spre analiză
Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 357197 - Arad și constituie
proprietatea privată a S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L., măsoară o suprafață totală de 5.768,00
mp.

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

- „Construire două clădiri cu destinația de locuințe colective”, Municipiul Arad, intravilan, strada
Codrului, nr. 1/C, pe parcela identificată prin C.F. nr. 357197 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal „Construire două clădiri cu destinația de locuințe colective”, Mun.
Arad, intravilan, strada Codrului, nr. 1/C, pe parcela identificată prin C.F. nr. 357197 – Arad, se propune
construirea a două clădiri cu destinația de locuințe colective și măsoară o suprafață totală de 5.768,00
mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **D+P+4E**, cu înălțimea maximă de 22,00 m față de CTS. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 13048/29.05.2023.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire două clădiri cu destinația de locuințe colective”, Mun. Arad, intravilan, strada Codrului, nr. 1/C, pe parcela identificată prin C.F. nr. 357197 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 95331 /A5/ 22.11.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire două clădiri cu destinația de
locuințe colective”,
Municipiul Arad, intravilan,
Strada Codrului, nr. 1/C,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 357197 – Arad
Beneficiar: S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L.
Proiectant: S.C. PROIECT LINIA B S.R.L.

- beneficiar: S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L.;

- elaborator: proiectant general S.C. PROIECT LINIA B S.R.L., specialist cu drept de semnătură
RUR, arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, pr.nr. 12/2022

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 357197 - Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 357197 - Arad și constituie proprietatea privată a S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L., măsoară o suprafață totală de 5.768,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal „Construire două clădiri cu destinația de locuințe colective”, Mun. Arad, intravilan, strada Codrului, nr. 1/C, pe parcela identificată prin C.F. nr. 357197 – Arad, se propune construirea a două clădiri cu destinația de locuințe colective și măsoară o suprafață totală de 5.768,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 309296 – Arad;
- la vest – strada Codrului;
- la est – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 357196 – Arad;
- la sud – terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 312683– Arad, respectiv C.F. nr. 357196 - 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 – locuire colectivă.

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuire colectivă.
- **Funcțiuni complementare:**
 - Căi de acces în incintă;
 - Circulație carosabilă și pietonală;
 - Parcări;
 - Spații verzi amenajate și agrement;
 - Platformă gospodărească;
- **Utilizări interzise:**
 - Funcțiuni pentru depozitare și logistică;
 - Concentrări de substanțe toxice;
 - Depozite de deșeuri;
 - Funcțiuni industriale (de orice fel);
 - Construcții provizorii de orice fel;
 - Funcțiuni poluante (orice fel de poluare, inclusiv poluare fonică)

Zonificare funcțională:

- **L1** – imobile locuire colectivă;
- **C1** – acces rutier și pietonal;
- **C2** – circulații carosabile, pietonale și parcări;
- **SP1** – Spații verzi amenajate;
- **SP2** – Zonă agrement – loc de joacă amenajat;
- **TE1** – Echipare tehnico-edilitară – platformă menajeră.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **D+P+4E**, cu înălțimea maximă de 22,00 m față de CTS. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 13048/29.05.2023.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Față de limita de proprietate din spre nord: minim 16,90 metri;
- Față de limita de proprietate din spre vest: minim 3,50 metri;
- Față de limita de proprietate din spre est: minim 5,50 metri;
- Față de limita de proprietate din spre sud: minim 5,50 metri.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local Municipal Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Suprafata minima de zone verzi amenajate va fi de 1730,00 mp reprezentand un procent de 30 % din suprafata terenului.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, Anexa 5.

Vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament.

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.

Accesul pe teren se va face prin latura vestică, din strada Codrului, prin două racorduri carosabile. Se propun doua accese carosabile cu câte două benzi de circulație pe sens, cu lățimea unei benzi de 3,50 m, și lățimea carosabilului de 7,00 m.

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.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Terenul propus spre reglementare este format dintr-o singură parcelă dar acesta va putea fi dezmembrat astfel încât drumurile de incinta, parcarile și dotările aferente să poată fi donate către municipalitate.

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

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

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

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

Proprietarul/dezvoltatorul zonei de locuire colectivă predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de

locuire colectivă, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone de locuit, 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. 419 din 11.03.2022, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	12565375/29.11.2022	11.03.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	18953/20.10.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213901459/26.09.2022	26.09.2023
4.	Orange Romania Communications S.A.	127/13.10.2022	-
5.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	11362/13.07.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322483/24.04.2023	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322482/24.04.2023	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139376/07.10.2022	07.10.2023
9.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3041/2022	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	13048/29.05.2023	29.05.2024
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	89344/Z1/20.12.2022	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	433/11.10.2022	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.10.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. 47 /22.11.2023

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

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		.11.2023

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L., cu sediul în județul Arad, Mun. Arad, DN 7 – Parc Industrial N-V, înregistrată cu nr. 75328 din 18.09.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 47 din 22.11.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire două clădiri cu destinaţia de
locuinţe colective”,
Municipiul Arad, intravilan,
Strada Codrului, nr. 1/C,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 357197 – Arad
Beneficiar: S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L.
Proiectant: S.C. PROIECT LINIA B S.R.L.

Initiator: S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L.

Proiectant: S.C. PROIECT LINIA B S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. PROIECT LINIA B S.R.L.,
specialist cu drept de semnătură RUR, arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, pr.nr. 12/2022

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 309296 – Arad;
- la vest – strada Codrului;
- la est – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 357196 – Arad;
- la sud – terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F.-urile nr. 312683– Arad, respectiv C.F. nr. 357196 - Arad.

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

- **Funcţiune dominantă:**
 - Locuire colectivă.
- **Funcţiuni complementare:**
 - Căi de acces în incintă;
 - Circulaţie carosabilă şi pietonală;
 - Parcări;
 - Spaţii verzi amenajate şi agrement;
 - Platformă gospodărească;
- **Utilizări interzise:**
 - Funcţiuni pentru depozitare şi logistică;
 - Concentrări de substanţe toxice;
 - Depozite de deşeuri;

- Funcțiuni industriale (de orice fel);
- Construcții provizorii de orice fel;
- Funcțiuni poluante (orice fel de poluare, inclusiv poluare fonică)

Zonificare funcțională:

- **L1** – imobile locuire colectivă;
- **C1** – acces rutier și pietonal;
- **C2** – circulații carosabile, pietonale și parări;
- **SP1** – Spații verzi amenajate;
- **SP2** – Zonă agrement – loc de joacă amenajat;
- **TE1** – Echipare tehnico-edilitară – platformă menajeră.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **D+P+4E**, cu înălțimea maximă de 22,00 m față de CTS. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 13048/29.05.2023.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Față de limita de proprietate din spre nord: minim 16,90 metri;
- Față de limita de proprietate din spre vest: minim 3,50 metri;
- Față de limita de proprietate din spre est: minim 5,50 metri;
- Față de limita de proprietate din spre sud: minim 5,50 metri.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local Municipal Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

Suprafata minima de zone verzi amenajate va fi de 1730,00 mp reprezentand un procent de 30 % din suprafata terenului.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, Anexa 5.

Vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament.

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.

Accesul pe teren se va face prin latura vestică, din strada Codrului, prin două racorduri carosabile.

Se propun doua accese carosabile cu câte două benzi de circulație pe sens, cu lățimea unei benzii de 3,50 m, și lățimea carosabilului de 7,00 m.

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.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Terenul propus spre reglementare este format dintr-o singură parcelă dar acesta va putea fi dezmembrat astfel încât drumurile de incinta, parcarile și dotările aferente să poată fi donate către municipalitate.

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

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

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

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

Proprietarul/dezvoltatorul zonei de locuire colectivă predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de locuire colectivă, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 03.10.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr.

350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), 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. 419 din 11.03.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
Gabriel Căpriceană

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD

DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ

DIRECTIA ARHITECT SEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE

NR. 88010/ A5/22.11.2023

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - Construire două clădiri cu destinația de locuințe colective

Inițiatorii documentației: SC ERRE INVEST ROMAN SRL

Amplasament - municipiul Arad, str.Codrului nr.1C

Proiectant – SC PROIECT LINIA B SRL, arh RUR Alexandru Nagy-Vizitiu, proiect nr.12/2022

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

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. 52053/30.06.2022, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare 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 **29.07.2022**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **29.07.2022** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **29.07.2022-10.08.2022** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 25450/24.03.2023, completările depuse cu nr.36093/27.04.2023, 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 08.0.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 08.05.2023 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 08.05.2023-22.05.2023 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate din str.codrului nr.1-2, nr.3, nr.4, nr.5, SC EFECTIV HOUSE SRL, SC TERRA NOVA INDUSTRY SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Prin adresa înregistrată cu nr.42995/19.05.2023 ASOCIATIA GAI CARTIERUL NOSTRU transmite următoarele:

”Zona studiată-nu este suficient de mare, încât să iese în evidență faptul că pe toată latura vestică a străzii Codrului exista doar locuințe cu regim de înălțime parter.

Contestam:NECESITATE și OPORTUNITATE: Ar fi oportun să se construiască locuințe P, P+1E, conform caracterului zonei și țesutului urban al cartierului Gai.Nu există blocuri!!!

În memoriul de arhitectură se face referire la faptul că același investitor va dezvolta un microcartier....cu străzi proiectate de categoria III, cu 2 benzi pe sens. Ținând cont de implicațiile ce le aduce creșterea semnificativă a traficului în zonă.Se povestește despre străzi ce nu fac obiectul PUZ supus dezbaterii publice:PUZ -ul trebuie elaborat pentru acest viitor microcartier!!! Este obligatoriu realizarea unui studiu de trafic în zonă. Trebuie studiat unde debușează tot acest trafic în relația cu municipiul Arad.

Toate calculele se vor face în funcție de numărul maxim de unități locative ce se vor realiza în viitorul microcartier.

În funcție de numărul de unități locative rezultate, este foarte posibil să fie necesar să se prevadă dotări precum: creșă, grădiniță, dispensar medical,spații comerciale, alte servicii!!!

Necesarul de apă, canalizare trebuie calculat în funcție de necesitățile întregului microcartier.

Trebuie studiat necesarul de apă pentru stingerea incendiilor, rezerva de apa pentru microcartier. Nu se poate face stingerea din rețeaua publică, ținând cont de distanța imobilelor față de rețea (dacă exista...)

În partea scrisa se menționeaza că numărul de apartamente se va stabili la faza DTAC, respectiv PT. Asta înseamna ca la faza PUZ, NU se poate estimanumărul de locuri de parcare necesare. Pentru 50 apartamente, necesar locuri parcare=100. Suprafata necesara pentru realizarea acestora este de $2,5\text{m} \times 5\text{m} \times 100\text{buc} = 1250\text{mp}$ la care se adauga circulațiile necesare. $1250\text{mp} \times 1,5 = \text{minim } 1875\text{mp}$.

În memoriu scrie că se face parcare și la demisolul celor doua imobile. Prin configurația lor, respectiv $12,60 \times 33,40$ se poate asigura parcare la demisol doar pe un singur rand, deci vor rezulta la demisol maxim 12 locuri de parcare pentru fiecare dintre cele 2 imobile.

Deci numărul de locuri de parcare conform planselor prezentate este de: $29+18+12+12=71$ locuri = insuficient.

Vezi hotărârea 573/26.10.2022 Arad privind spațiile verzi.

În memoriul PUZ scrie de un număr de 50 apartamente.

Breviarul de calcul pentru necesar de apa-canalizare este făcut pentru 110 persoane, ...ori mai corect era să se facă pentru 3 persoane de apartament, respectiv 150 persoane.

Rog respingeti aprobarea acestui PUZ ilegal și inoportun.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 29.05.2023 pentru a raspunde.

Prin adresa inregistrata cu nr.47969/08.06.2023 elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

CONTESTATIE

Referitor la PUZ -Construire locuinte colective ,Arad str Codrului 1C.

Zona studiată – nu este suficient de mare, încât să iese în evidență faptul că pe toată latura vestică a străzii Codrului există doar locuințe cu regim de înălțime parter.

Contestam : NECESITATE ȘI OPORTUNITATE: Ar fi oportun să se construiască locuințe P, P+1E, conform caracterului zonei și țesutului urban al cartierului Gai. Nu există blocuri !!!!

RĂSPUNS:

Zona studiată din documentația prezentată, deși face referire la alt cvartal, cuprinde și o parte din latura vestică a străzii Codrului unde există construcții cu regim de înălțime P, P+M, P+1 și chiar P+1+M (clădirea de pe strada Codrului colț cu strada Grădinarilor), nu doar locuințe cu regim de înălțime parter. De asemenea, tot în aceeași zonă, în partea nordică a străzii Bogdan Voievod există un bloc de locuințe în regim de înălțime P+4E.

Considerăm că parcela studiată, respectiv întreaga suprafață de teren deținută de beneficiar face parte urbanistic dintr-un cvartal distinct față de zona de locuințe adiacentă, iar propunerea din cadrul PUZ- ului este o reconversie a unui teren industrial, într-o zonă de locuințe colective cu spații verzi amenajate. Propunerea nu daunează caracterului zonei și țesutului urban existent, prin regenerarea unui teren nefolosit în momentul de față.

În memoriul de arhitectură se face referire la faptul că același investitor va dezvolta un microcartier....cu străzi proiectate de categoria III, cu 2 benzi pe sens. Ținând cont de implicațiile ce le aduce creșterea semnificativă a traficului în zonă. Se povesteste despre străzi ce nu fac obiectul PUZ supus dezbaterii publice:

PUZ-ul trebuie elaborat pentru acest viitor microcartier !!! Este obligatoriu realizarea unui studiu de trafic în zonă. Trebuie studiat unde debușează tot acest trafic în relația cu mun Arad.

Toate calculele se vor face în funcție de numărul maxim de unități locative ce se vor realiza în viitorul microcartier.

În funcție de numărul de unități locative rezultate, este foarte posibil să fie necesar să se prevadă dotări precum: creșă, grădiniță, dispensar medical, speții comerciale, alte servicii !!!

Necesarul de apă, canalizare trebuie calculat în funcție de necesitățile întregului microcartier.

Trebuie studiat necesarul de apă pentru stingerea incendiilor, rezervă de apă pentru microcartier. Nu se poate face stingerea din rețeaua publică, ținând cont de distanța imobilelor față de rețea (dacă există...)

RĂSPUNS:

Documentatia prezentata pentru dezbaterea publica a fost elaborată doar pentru parcela înscrisă în CF. nr.357197 Arad în suprafata de 5768mp.

PUZ –ul nu a fost elaborat pentru întreaga suprafață deținută de beneficiarul

S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L. deoarece investitorul a considerat oportun să testeze interesul pieței imobiliare pentru o astfel de investiție.

Menționăm că investitorul a avut un PUZ aprobat pe întreaga suprafața pe care o detine. Prin HCLMA NR 262/2008 a fost aprobat PUZ - CONSTRUIRE ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE beneficiar fiind S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L.

În cadrul PUZ- ului aprobat prin HCLMA NR 262/2008, incinta studiată a fost în suprafață de 40144 mp iar regimul de înălțime propus și aprobat a fost P + 8 + M pentru locuințe colective și comerț cu realizarea unei dale urbane (accese și parcare subterană).

Această investiție nu a mai fost realizată deoarece a intervenit criza din acea perioadă, iar în contextul actual beneficiarul nu dorește să realizeze o investitie majoră pe care să nu o poată susține în timp.

Întregul teren deținut de beneficiar prin poziționarea sa, are posibilitatea realizării unor accese pe cele trei străzi care delimitează cvartalul, respectiv strada Bogdan Voievod, strada Meșterul Manole și strada Codrului dar acest aspect nu are relevanță în contextul actual, PUZ-ul fiind elaborat strict în cadrul incintei studiate și anume o singură parcelă.

În cadrul memoriului tehnic la punctul 3.4 – Modernizare circulației – se face referire la strazile care se propun în cadrul incintei studiate și nu în cadrul zonei studiate - „Strazile vor fi proiectate ca străzi categoria a III-a pentru viteza de proiectare de 40-50 km/h cu câte două benzi de circulație pe sens, cu lățimea unei benzi de 3,50 m, iar lățimea carosabilului de 7,00 m.”. (conform plășelor din documentație)

Necesarul de apă, canalizare și cel pentru stingerea incendiilor a fost calculat strict pentru incinta studiată deoarece pentru aceasta a fost elaborat PUZ-ul, nu pentru întreaga suprafață deținută de beneficiar. De asemenea, calculul va fi făcut în momentul elaborării proiectului pentru faza D.T.A.C. respectiv P.T. pentru numărul exact de apartamente propus la faza respectivă.

În partea scrisă se menționează că numărul de apartamente se va stabili la faza de DTAC, respectiv PT. Asta înseamnă că la faza PUZ, **NU** se poate estima numărul de locuri de parcare necesare. Pentru 50 apartamente, necesar locuri parcare=100
Suprafața necesară pentru realizarea acestora este de $2,5\text{m} \times 5\text{m} \times 100\text{buc} = 1250\text{mp}$, la care se adaugă circulațiile necesare.

$1250\text{mp} \times 1,5 = \text{minim } 1875\text{mp}$

În memoriu scrie că se face parcare și la demisolul celor două imobile. Prin configurația lor, respectiv $12,60 \times 33,40$, se poate asigura parcare la demisol doar pe un singur rand, deci vor rezulta la demisol maxim 12 locuri de parcare pentru fiecare dintre cele 2 imobile.

Deci numărul de locuri de parcare conform planșelor prezentate este de : $29 + 18 + 12 + 12 = 71$ locuri = insuficient

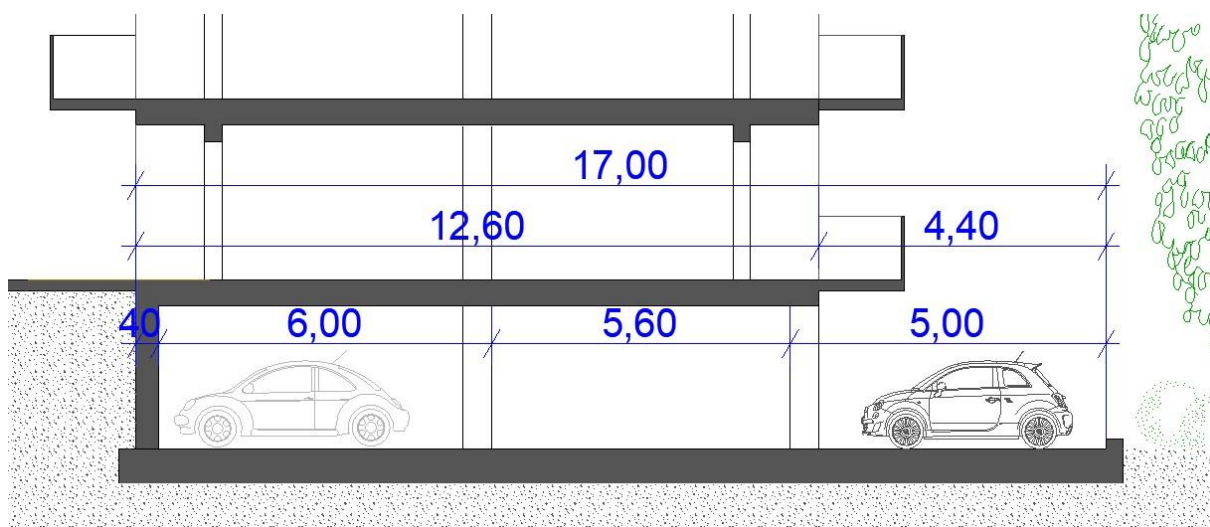
RĂSPUNS:

In cadrul memoriului tehnic punctul 3.5 –Zonificare funcțională, subpunctul C2 – Subunitate funcțională destinată amenajării circulației carosabile, pietonale și parcarilor în incintă se precizează numărul de apartamente, aproximativ de 50 apartamente.

„ La faza PUZ se va evalua numărul de parcare la numărul aproximativ de 50 apartamente și un coeficient minim de 2,00 locuri de parcare / apartament.

La proiectarea în faza PTh se va stabili numărul de apartamente și se vor amplasa un număr de parcare de $2,0 \times \text{nr. de apartamente}$.”

Parcarea propusă la demisolul celor două clădiri se va face pe două rânduri, dimensiunile totale ale fiecărei clădiri (incluzând parcare de la demisol) sunt de $33,40\text{m} \times 17,00\text{m}$ (conform secțiune atașată). Astfel numărul de parcare este suficient pentru numărul de apartamente propus la această fază a proiectului.



Sectiune parcare demisol

Vezi hotararea 573/26.10.2022 Arad privind spațiile verzi:

[https://www.primariaarad.ro/dm_arad/2022/hotarari.nsf/7E3EDB0B6AC97741C22588F40035F392/\\$FILE/572%20H%20din%2026%2010%202022.pdf?Open](https://www.primariaarad.ro/dm_arad/2022/hotarari.nsf/7E3EDB0B6AC97741C22588F40035F392/$FILE/572%20H%20din%2026%2010%202022.pdf?Open)

RĂSPUNS:

Conform hotărârii nr. 572/ 26.10.2022 – C.L.M. Arad necesarul de suprafață spații verzi pentru construcții de locuințe colective este un procent minim de 25% din suprafața totală a terenului. Prin reglementările prevăzute în cadrul P.U.Z.-ului pentru incinta studiată suprafața propusă a spațiului verde raportată la suprafața totală a terenului este de 43,12% ceea ce respectă cerințele din hotărârea menționată.

În memoriul PUZ scrie de un număr de 50 apartamente.
Breviarul de calcul pentru necesar de apă – canalizare este făcut pentru 110 persoane,...ori mai corect era să se facă pt 3 persoane de apartament, respectiv 150 persoane;

RĂSPUNS:

În cadrul proiectului a fost realizat un calcul aproximativ al numărului de persoane având în vedere că s-a ținut cont de faptul că apartamentele vor avea 1, 2 sau 3 camere. Numărul exact de persoane va fi stabilit la faza D.T.A.C. respectiv P.T. când va fi stabilit și numărul și tipul apartamentelor unde breviarul de calcul va fi refăcut astfel încât să fie acoperit necesarul pentru fiecare persoană

În concluzie, ținând cont de cele menționate mai sus, suntem de părere că aprobarea acestui P.U.Z. și realizarea acestei investiții ar aduce o regenerare a zonei, incinta studiată fiind nefolosită în momentul actual.”

Raspunsul a fost transmis contestatarilor prin email si prin posta la data de 12.06.2023.

Nu au fost înregistrate alte sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		22.11.2023