



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 616
din 31 octombrie 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:

„ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE
ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, Extravilan,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 362611 – Arad Proprietar/Dezvoltator: S.C. GB COMPANY
EUROPE S.R.L., Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 71953/22.08.2024 și nr. 88294/21.10.2024.

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 70398/22.04.2024, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare rapoartele de specialitate nr. 71951/22.08.2024 și nr. 88067/18.10.2025 ale 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. 38/22.08.2024,

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

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului

Constatând că sunt îndeplinite procedurile 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 (20 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 aferent obiectivului de investiție: „ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, Extravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362611 – Arad, măsurând o suprafață totală de 19.800,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3.) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Plan de încadrare în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice - zonificare
- 2.4. Posibilități de mobilare
- 2.5. Reglementări edilitare
- 2.6. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.7. Ilustrare urbanistică

Art. 2 Planul Urbanistic Zonal se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului – șef, și cu următoarele date generale:

- 2.1. Proprietar/dezvoltator: S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.;
- 2.2. Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 248/2023;
- 2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 362611 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului : S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L., măsoară o suprafață totală de 19.800,00 mp;

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

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

2.6. 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;

2.7. Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială;

2.8. 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 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 70398 din 22.08.2024, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Șef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, 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, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Antoanela – Luciana NAAJI

Contrasemnează pentru legalitate

SECRETAR GENERAL

Lilioara STEPANESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD

PROIECT
Nr. 489/03.09.2024
Ed. 1 rev. 1

Avizat
SECRETAR GENERAL

MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Lilioara STEPANESCU

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:

„ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE
ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, Extravilan,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 362611 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.,
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 71953/22.08.2024 și nr. 88294/21.10.2024.

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 70398/22.04.2024, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare rapoartele de specialitate nr. 71951/22.08.2024 și nr. 88067/18.10.2025 ale 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. 37/ 22.08.2024,

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

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, Extravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362611 – Arad, măsurând o suprafață totală de 19.800,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3.) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.4.Memoriu de prezentare
- 1.5.Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.6.Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Plan de încadrare în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice - zonificare
- 2.4. Posibilități de mobilare
- 2.5. Reglementări edilitare
- 2.6. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.7. Ilustrare urbanistică

Art. 2 Planul Urbanistic Zonal se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului – șef, și cu următoarele date generale:

- 2.1. Proprietar/dezvoltator: S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.;
- 2.2. Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 248/2023;
- 2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 362611 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului : S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L., măsoară o suprafață totală de 19.800,00 mp;
- 2.4. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor etc.;
- 2.5. 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 emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități;
- 2.6. 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;

2.7. Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială;

2.8. 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 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 70398 din 22.08.2024, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Șef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, 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, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

REFERAT DE APROBARE – Ediția 1, Revizia 1

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE
ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, Extravilan,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 362611 – Arad

Proprietar/Dezvoltator: S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.,

Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 248/2023.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 65240 din 30.07.2024, de către S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.;

- rapoartele de specialitate nr. 71951/A5/22.08.2024 și nr. 88067/A5/18.10.2024, întocmite de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 70398 /A5/ 22.08.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 37/22.08.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 275 din 09.02.2022, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 362611 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului : S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L., măsoară o suprafață totală de 19.800,00 mp.

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

- „ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, Extravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362611 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, Extravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362611 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 19.800,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime: maxim S/D+P+1E;
- Hmax coamă: 12,00 m;
- Hmax cornișă/atic: 9,00 m;
- Garaj/carport: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m;
- Anexe gospodărești: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 40384/16.02.2024, care prevede:

-înălțimea maximă a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 130,00 m (118,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă a construcției).

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, Extravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362611 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Călin Bibarț
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./verif. LF/IB
S4-01

Cod: PMA-

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 88067/A5/18.10.2024

RAPORT DE SPECIALITATE – Ediția 1, Revizia 1
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE
ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, Extravilan,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 362611 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.,
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 248/2023.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în extravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 362611 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 362611 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului : S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L., măsoară o suprafață totală de 19.800,00 mp.

Situația existentă

Parcela menționată mai sus, cu folosința actuală teren arabil, proprietate privată, extravilan, conform C.F. nr. 362611 – Arad, respectiv conform PUG-ului Municipiului Arad – cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023;

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, Extravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362611 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 19.800,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

Nord - teren agricol proprietate privată în extravilan, identificat prin nr. cad. 362480, drum de exploatare De 2802/1, identificat prin nr. cad. 362622; teren identificat prin nr. cad. 362501;
Est - str. Ștefan Zarie și terenuri proprietăți private, identificate prin nr. cad. 310648, 350684;
Sud – teren agricol proprietate privată în extravilan, identificat prin nr. cad. 362614, drum de exploatare De 2802, identificat prin nr. cad. 362623;
Vest - teren agricol proprietate privată în extravilan, identificat prin nr. cad. 362612.

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 reglementare a unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 19.800,00 mp.

Zonă funcțională principală (dominantă):

- **L – zonă rezidențială cu regim mic de înălțime**, cu subzonele funcționale:

Li – zonă cu locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime (parcele 2-30);

Ls – zonă cu locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert (parcelele 1,31);

Zone functionale complementare:

- **CC – zonă căi de comunicație terestră, cu subzonele funcționale:**
CCs – străzile S1 și S2;
CCr – teren rezervat pentru viitoarele largiri ale drumului de exploatare De 2802/1 (parcele R1);
- **SV – zonă spații verzi amenajate (parcelele V1, V2).**

Pentru Li – zonă locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime (Parcelele 2-30)

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejuriri, garaj/carport, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, garaje, carporturi, sere, piscine), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad), accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare;

Utilizări admise: locuințe cu max. 2 apartamente;

Utilizări permise cu condiții: Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia;

Pentru Ls – zonă locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert (Parcelele 1, 31):

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejuriri, garaj/carport, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, garaje, carporturi, sere, piscine), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad), accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare.

Utilizări admise: locuințe cu max. 2 apartamente, funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comert precum magazine alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidențiale.

Utilizări permise cu condiții: funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum magazine alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, cu condiția să nu producă disconfort zonei rezidențiale și asigurării locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. și conform H.C.L.M. Arad nr. 187/2024.

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

Pentru Cc – zona căi de comunicație terestră:

-CCs – strazile S1 si S2

-CCr – teren rezervat pentru viitoare largiri ale drumului de exploatare De 2802/1, pana la o latime a profilului stradal de min. 12 m (parcela R1)

Utilizări permise: străzile propuse cu dotările aferente (strada S1 si S2): parte carosabilă, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, rețea gaze naturale (după caz) bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, parcuri publice, spațiu verde de aliniament, accese auto și pietonale pe proprietate;

Utilizări permise cu condiții: pe spațiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea accesului carosabil cu o latime maxima de 3,50 m și care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal. Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire, conform legii;

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

Pentru SV – zona spații verzi amenajate (Parcelele V1 și V2):

Utilizări permise: spații verzi compacte cu destinație publică: scuar (spațiu verde, cu suprafața mai mică de un hectar), grădină publică (teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentali care este folosit pentru agrement și recreere).

Utilizări permise cu condiții: se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, spații pentru întreținere cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, instalații/construcții tehnico-edilitare și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană.

Utilizări interzise: este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi compacte propuse prin prezenta documentație; este interzisă transformarea spațiilor verzi compacte în locuri de parcare.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime: maxim S/D+P+1E;
- Hmax coamă: 12,00 m;
- Hmax cornișă/atic: 9,00 m;
- Garaj/carport: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m;
- Anexe gospodărești: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 40384/16.02.2024, care prevede:

-înălțimea maximă a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 130,00 m (118,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de frontul stradal:

-Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise vor fi amplasate față de străzile propuse S1 și S2 la min. 5,00 m și max. 10,00 m de la frontul stradal;

-Construcțiile ce adăpostesc garajul/carport-ul, având un regim de înălțime obligatoriu Parter, și o înălțime maximă la cornișă/atic de +3,00 m și la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat se pot amplasa la min. 0,00 m (aliniat la frontul stradal) și la max. 10,00 m de la frontul stradal.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Regimul de aliniere față de limita posterioară de proprietate:

-Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise vor fi amplasate:

- retrase cu min. 6,00 m de la limita posterioară (pentru parcelele 10, 11, 12, 20, 21 și 22)

- retrase cu min. 8,00 m de la limita posterioară (pentru restul parcelelor cu funcțiune rezidențială)

-Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în afara zonei de construibilitate, la min. 0,00 m față de limita posterioară a parcelelor, cu respectarea prevederilor Codului Civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă/atic de +3,00 m și înălțimea la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie max. Parter.

Față de **limitele laterale de proprietate**, construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise vor fi amplasate astfel:

- în sistem izolat - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.

- în sistem cuplat – la min. 0,00 m față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.

- în sistem înșiruit – la min. 0,00 m față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și minim conform prevederilor Codului Civil față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **înșiruire de maxim 8 locuințe**.

Cazurile particulare vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare, după caz.

Spații verzi:

L – zona rezidențială: min. 35% din suprafața totală a parcelei;

SV- zona spații verzi amenajate (Zonă verde compactă parcelele V1, V2 - 736 mp): min. 3,72% din suprafața zonei reglementate.

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

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.

Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 și conform HCLM Arad nr. 187/2024 privind numărul minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

-minim 1 loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

-minim 2 locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Dacă se realizează locuințe cu max. 2 apartamente se vor asigura 1,5 locuri de parcare/apartament în incintă.

Dacă se înglobează funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comert precum precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc disconfort zonei

rezidențiale, se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. si HCLM Arad nr. 187/2024, dupa cum urmeaza:

pentru Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parteruluiclădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerțspecializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacereaunor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2locuri de parcare.

Pentru Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

Pentru Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

Pentru Servicii manufacturiere:

- loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

Conform HCLM Arad nr. 187/2024, se va asigura un spor de de minim 25% din numărul de unități locative, dedicat vizitatorilor. Astfel, se vor realiza 8 locuri de parcare publice pe strada S2, realizate înierbat, între carosabil și trotuar, paralel cu acestea.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

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.

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.

Accesul auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din str. Ștefan Zarie, prin intermediul unei strazi în formă de "T", cu un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 12,00 m (pentru strada S1), având următoarea configurație transversală: zonă verde de aliniament (1,30 m), trotuar (1,20 m), carosabil (7,00 m), trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,30 m) și un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 13,00 m (pentru strada S2), având următoarea configurație transversală: trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,10 m), carosabil (7,00 m), zonă verde de aliniament și parcări înierbate (2,50 m), trotuar (1,20 m) pentru strada ce leagă De2802 de De2802/1. Strada nou propusă S2 se va realiza până în dreptul celor 2 drumuri de exploatare aflate la sud si nord de amplasament, având posibilitatea unei ulterioare legături între acestea.

Pentru fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe **se admite realizarea unui singur acces carosabil** cu o lățime maxima de 3,50 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe se va realiza cu o lățime maxima de 1,50 ml si va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal al străzilor S1 si S2.

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.

Se propun următoarele parcele noi:

- Minim 2 parcele cu destinația Căi de comunicație terestră, incluzând circulații carosabile și pietonale, parcări publice, spații verzi de aliniament, zona tehnico-edilitară (străzile S1 și S2);
- 1 parcelă cu destinația Căi de comunicație terestră rezervată posibilității de lărgire a drumului de exploatare De2802/1 (parcele R1);
- Minim 2 parcele cu destinația Zonă verde amenajată compactă, în suprafață totală de min. 736 mp (Parcelele V1 și V2);
- 2 parcele cu destinație rezidențială – locuințe individuale cu regim mic de înălțime, cu funcțiuni admise: locuințe cu maxim 2 apartamente și construcții cu funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comerț (birouri/cabinete profesii liberale - contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidențiale) (Subzona Ls - Parcela 1 și Parcela 31);
- 29 parcele cu destinație rezidențială – locuințe individuale cu regim mic de înălțime, cu funcțiuni admise: locuințe cu maxim 2 apartamente) (Subzona Li - Parcelele 2-30);

În baza regulamentului, sunt admise operațiuni ulterioare de comasare și dezmembrare a parcelor dacă pentru fiecare lot rezultat în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8,00 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12,00 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 250,00 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 350,00 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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 emiteră 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 rezidențiale predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială, 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 zonei 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. 275 din 09.02.2022, 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. Rețele Electrice Banat S.A.	20131712/30.05.2024	09.02.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	27845/03.01.2024	-
3	Delgaz Grid S.A.	214472607/05.12.2023	05.12.2024
4	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	7420/24.04.2024	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323590/14.12.2023	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323591/14.12.2023	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134509/25.11.2023	25.11.2024
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 2090/2023	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	40384/16.02.2024	16.02.2025
10	Orange Romania S.A.	294/12.12.2023	-
11	D.S.P. Județul Arad	611/29.11.2023	-
12	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	5526/Z1/01.02.2024	-
13	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	334/U/18.12.2023	-
14	MAI – Direcția Generală Logistică	350828/04.03.2024	-
15	SRI	134208/15.02.2024	15.02.2025
16	MApN	DT/1750/19.02.2024	-
17	A.N. Apele Române – A.B.A. Mureș – Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad	11/01.04.2024	01.04.2026
18	ANIF	15/30.01.2024	-
19	MADR	390/16.07.2024	-
20	Acord Hoară Sorin Horațiu	11.06.2024	-
21	C.J. Arad - Aviz Arhitect Șef	12/30.07.2024	09.02.2026

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 30.07.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 38/22.08.2024.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbateră și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		18.10.2024

VIZA JURIDICĂ
Liliana
Pașcalău

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 71953 / 22.08.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, Extravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362611 – Arad

Proprietar/Dezvoltator: S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.,

Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 248/2023.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 65240 din 30.07.2024, de către S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.;

- raportul de specialitate nr. 71951/A5/ 22.08.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 70398 /A5/ 22.08.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 37/22.08.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 275 din 09.02.2022, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 362611 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului : S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L., măsoară o suprafață totală de 19.800,00 mp.

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

„ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, Extravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362611 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, Extravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362611 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 19.800,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime: maxim S/D+P+1E;
- Hmax coamă: 12,00 m;
- Hmax cornișă/atic: 9,00 m;
- Garaj/carport: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m;
- Anexe gospodărești: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 40384/16.02.2024, care prevede:

-înălțimea maximă a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 130,00 m (118,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă a construcției).

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, Extravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362611 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Călin Bibarț
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./verif. LF/IB
S4-01

Cod: PMA-

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 71951/A5/22.08.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE
ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, Extravilan,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 362611 – Arad

Proprietar/Dezvoltator: S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.,

Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 248/2023.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în extravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 362611 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 362611 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului : S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L., măsoară o suprafață totală de 19.800,00 mp.

Situația existentă

Parcela menționată mai sus, cu folosința actuală teren arabil, proprietate privată, extravilan, conform C.F. nr. 362611 – Arad, respectiv conform PUG-ului Municipiului Arad – cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023;

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, Extravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362611 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 19.800,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

Nord - teren agricol proprietate privată în extravilan, identificat prin nr. cad. 362480, drum de exploatare De 2802/1, identificat prin nr. cad. 362622; teren identificat prin nr. cad. 362501;

Est - str. Ștefan Zarie și terenuri proprietăți private, identificate prin nr. cad. 310648, 350684;

Sud – teren agricol proprietate privată în extravilan, identificat prin nr. cad. 362614, drum de exploatare De 2802, identificat prin nr. cad. 362623;

Vest - teren agricol proprietate privată în extravilan, identificat prin nr. cad. 362612.

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 reglementare a unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 19.800,00 mp.

Zonă funcțională principală (dominantă):

- **L – zonă rezidențială cu regim mic de înălțime**, cu subzonele funcționale:

Li – zonă cu locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime (parcele 2-30);

Ls – zonă cu locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comerț (parcelele 1,31);

Zone functionale complementare:

- **CC – zonă căi de comunicație terestră, cu subzonele funcționale:**
CCs – străzile S1 și S2;
CCr – teren rezervat pentru viitoarele lărgiri ale drumului de exploatare De 2802/1 (parcarea R1);
- **SV – zonă spații verzi amenajate (parcelele V1, V2).**

Pentru Li – zonă locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime (Parcelele 2-30)

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, garaj/carport, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, garaje, carporturi, sere, piscine), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad), accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare;

Utilizări admise: locuințe cu max. 2 apartamente;

Utilizări permise cu condiții: Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia;

Pentru Ls – zonă locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comerț (Parcelele 1, 31):

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, garaj/carport, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, garaje, carporturi, sere, piscine), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad), accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare.

Utilizări admise: locuințe cu max. 2 apartamente, funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comerț precum magazine alimentare, birouri/cabinete profesii libere (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidențiale.

Utilizări permise cu condiții: funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum magazine alimentare, birouri/cabinete profesii libere (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, cu condiția să nu producă disconfort zonei rezidențiale și asigurării locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. și conform H.C.L.M. Arad nr. 187/2024.

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

Pentru Cc – zonă căi de comunicație terestră:

-CCs – străzile S1 și S2

-CCr – teren rezervat pentru viitoare largiri ale drumului de exploatare De 2802/1, pana la o latime a profilului stradal de min. 12 m (parcela R1)

Utilizări permise: străzile propuse cu dotările aferente (strada S1 si S2): parte carosabilă, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, rețea gaze naturale (după caz) bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, parcuri publice, spațiu verde de aliniament, accese auto și pietonale pe proprietate;

Utilizări permise cu condiții: pe spațiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea accesului carosabil cu o latime maxima de 3,50 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal. Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire, conform legii;

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

Pentru SV – zona spații verzi amenajate (Parcela V1 și V2):

Utilizări permise: spații verzi compacte cu destinație publică: scuar (spațiu verde, cu suprafața mai mică de un hectar), grădină publică (teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentali care este folosit pentru agrement și recreere).

Utilizări permise cu condiții: se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, spații pentru întreținere cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, instalații/construcții tehnico-edilitare și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană.

Utilizări interzise: este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi compacte propuse prin prezenta documentație; este interzisă transformarea spațiilor verzi compacte în locuri de parcare.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime: maxim S/D+P+1E;
- Hmax coamă: 12,00 m;
- Hmax cornișă/atic: 9,00 m;
- Garaj/carport: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m;
- Anexe gospodărești: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 40384/16.02.2024, care prevede:

-înălțimea maximă a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 130,00 m (118,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de frontul stradal:

-Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise vor fi amplasate față de străzile propuse S1 și S2 la min. 5,00 m și max. 10,00 m de la frontul stradal;

-Construcțiile ce adăpostesc garajul/carport-ul, având un regim de înălțime obligatoriu Parter, și o înălțime maximă la cornișă/atic de +3,00 m și la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat se pot amplasa la min. 0,00 m (aliniat la frontul stradal) și la max. 10,00 m de la frontul stradal.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Regimul de aliniere față de limita posterioară de proprietate:

-Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise vor fi amplasate:

- retrase cu min. 6,00 m de la limita posterioară (pentru parcelele 10, 11, 12, 20, 21 și 22)

- retrase cu min. 8,00 m de la limita posterioară (pentru restul parcelelor cu funcțiune rezidențială)

-Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în afara zonei de construibilitate, la min. 0,00 m față de limita posterioară a parcelelor, cu respectarea prevederilor Codului Civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă/atic de +3,00 m și înălțimea la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie max. Parter.

Față de **limitele laterale de proprietate**, construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise vor fi amplasate astfel:

- în sistem izolat - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.

- în sistem cuplat – la min. 0,00 m față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.

- în sistem înșiruit – la min. 0,00 m față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și minim conform prevederilor Codului Civil față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **înșiruire de maxim 8 locuințe**.

Cazurile particulare vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare, după caz.

Spații verzi:

L – zona rezidențială: min. 35% din suprafața totală a parcelei;

SV- zona spații verzi amenajate (Zonă verde compactă parcelele V1, V2 - 736 mp): min. 3,72% din suprafața zonei reglementate.

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

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.

Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 și conform HCLM Arad nr. 187/2024 privind numărul minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

-minim 1 loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

-minim 2 locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Dacă se realizează locuințe cu max. 2 apartamente se vor asigura 1,5 locuri de parcare/apartament în incintă.

Dacă se înglobează funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comert precum precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc disconfort zonei

rezidențiale, se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. si HCLM Arad nr. 187/2024, dupa cum urmeaza:

pentru Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

Pentru Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

Pentru Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

Pentru Servicii manufacturiere:

- loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

Conform HCLM Arad nr. 187/2024, se va asigura un spor de de minim 25% din numărul de unități locative, dedicat vizitatorilor. Astfel, se vor realiza 8 locuri de parcare publice pe strada S2, realizate înierbat, între carosabil și trotuar, paralel cu acestea.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

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.

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.

Accesul auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din str. Ștefan Zarie, prin intermediul unei strazi în formă de "T", cu un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 12,00 m (pentru strada S1), având următoarea configurație transversală: zonă verde de aliniament (1,30 m), trotuar (1,20 m), carosabil (7,00 m), trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,30 m) și un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 13,00 m (pentru strada S2), având următoarea configurație transversală: trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,10 m), carosabil (7,00 m), zonă verde de aliniament și parcuri înierbate (2,50 m), trotuar (1,20 m) pentru strada ce leagă De2802 de De2802/1. Strada nou propusă S2 se va realiza până în dreptul celor 2 drumuri de exploatare aflate la sud și nord de amplasament, având posibilitatea unei ulterioare legături între acestea.

Pentru fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe **se admite realizarea unui singur acces carosabil** cu o lățime maxima de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe se va realiza cu o lățime maxima de 1,50 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal al străzilor S1 și S2.

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.

Se propun următoarele parcele noi:

- Minim 2 parcele cu destinația Căi de comunicație terestră, incluzând circulații carosabile și pietonale, parcuri publice, spații verzi de aliniament, zona tehnico-edilitară (străzile S1 și S2);
- 1 parcelă cu destinația Căi de comunicație terestră rezervată posibilității de lărgire a drumului de exploatare De2802/1 (parcele R1);
- Minim 2 parcele cu destinația Zonă verde amenajată compactă, în suprafață totală de min. 736 mp (Parcellele V1 și V2);
- 2 parcele cu destinație rezidențială – locuințe individuale cu regim mic de înălțime, cu funcțiuni admise: locuințe cu maxim 2 apartamente și construcții cu funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comerț (birouri/cabinete profesii liberale - contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidențiale) (Subzona Ls - Parcele 1 și Parcele 31);
- 29 parcele cu destinație rezidențială – locuințe individuale cu regim mic de înălțime, cu funcțiuni admise: locuințe cu maxim 2 apartamente) (Subzona Li - Parcelele 2-30);

În baza regulamentului, sunt admise operațiuni ulterioare de comasare și dezmembrare a parcelelor dacă pentru fiecare lot rezultat în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8,00 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12,00 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 250,00 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 350,00 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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 rezidențiale predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială, 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 zonei 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. 275 din 09.02.2022, 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. Rețele Electrice Banat S.A.	20131712/30.05.2024	09.02.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	27845/03.01.2024	-
3	Delgaz Grid S.A.	214472607/05.12.2023	05.12.2024
4	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	7420/24.04.2024	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323590/14.12.2023	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323591/14.12.2023	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134509/25.11.2023	25.11.2024
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 2090/2023	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	40384/16.02.2024	16.02.2025
10	Orange Romania S.A.	294/12.12.2023	-
11	D.S.P. Județul Arad	611/29.11.2023	-
12	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	5526/Z1/01.02.2024	-
13	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	334/U/18.12.2023	-
14	MAI – Direcția Generală Logistică	350828/04.03.2024	-
15	SRI	134208/15.02.2024	15.02.2025
16	MApN	DT/1750/19.02.2024	-
17	A.N. Apele Române – A.B.A. Mureș – Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad	11/01.04.2024	01.04.2026
18	ANIF	15/30.01.2024	-
19	MADR	390/16.07.2024	-
20	Acord Hoară Sorin Horațiu	11.06.2024	-
21	C.J. Arad - Aviz Arhitect Șef	12/30.07.2024	09.02.2026

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 30.07.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 38/22.08.2024.

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	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		19.08.2024

VIZA JURIDICĂ
Liliana
Paşcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L., cu adresa în Jud. Arad, Mun. Arad, B-dul Revoluției, Nr. 89, Bloc CORP A, Etaj 1, Ap. 1-a/VII, înregistrată cu nr. 65240 din 30.07.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 38 din 22.08.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, Extravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362611 – Arad

Proprietar/Dezvoltator: S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.,

Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.;

Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 248/2023.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

Nord - teren agricol proprietate privată în extravilan, identificat prin nr. cad. 362480, drum de exploatare De 2802/1, identificat prin nr. cad. 362622;

Est - str. Ștefan Zarie și terenuri proprietăți private, identificate prin nr. cad. 310648, 350684;

Sud – teren agricol proprietate privată în extravilan, identificat prin nr. cad. 362614, drum de exploatare De 2802, identificat prin nr. cad. 362623;

Vest - teren agricol proprietate privată în extravilan, identificat prin nr. cad. 362612.

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

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 19.800,00 mp.

Zonă funcțională principală (dominantă):

- **L – zonă rezidențială cu regim mic de înălțime**, cu subzonele funcționale:
 - Li – zonă cu locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime (parcele 2-30);**
 - Ls – zonă cu locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comerț (parcelele 1,31);**

Zone funcționale complementare:

- **CC – zonă căi de comunicație terestră**, cu subzonele funcționale:
 - CCs – străzile S1 și S2;**
 - CCr – teren rezervat pentru viitoarele lărgiri ale drumului de exploatare De 2802/1 (parcela R1);**
- **SV – zonă spații verzi amenajate (parcelele V1, V2).**

Pentru Li – zonă locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime (Parcelele 2-30)

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, garaj/carport, anexe gospodărești

(bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, garaje, carporturi, sere, piscine), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad), accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare;

Utilizări admise: locuințe cu max. 2 apartamente;

Utilizări permise cu condiții: Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia;

Pentru Ls – zonă locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert (Parcelele 1, 31):

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejuriri, garaj/carport, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, garaje, carporturi, sere, piscine), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad), accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare.

Utilizări admise: locuințe cu max. 2 apartamente, funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comert precum magazine alimentar, birouri/cabinete profesii libérale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidențiale.

Utilizări permise cu condiții: funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum magazine alimentar, birouri/cabinete profesii libérale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, cu condiția să nu producă disconfort zonei rezidențiale și asigurării locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. și conform H.C.L.M. Arad nr. 187/2024.

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

Pentru Cc – zona căi de comunicație terestră:

-CCs – strazile S1 și S2

-CCr – teren rezervat pentru viitoare largiri ale drumului de exploatare De 2802/1, până la o latime a profilului stradal de min. 12 m (parceta R1)

Utilizări permise: străzile propuse cu dotările aferente (strada S1 și S2): parte carosabilă, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, rețea gaze naturale (după caz) bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, parcuri publice, spațiu verde de aliniament, accese auto și pietonale pe proprietate;

Utilizări permise cu condiții: pe spațiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea accesului carosabil cu o latime maximă de 3,50 m și care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal. Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire, conform legii;

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

Pentru SV – zona spații verzi amenajate (Parcelele V1 și V2):

Utilizări permise: spații verzi compacte cu destinație publică: scuar (spațiu verde, cu suprafața mai mică de un hectar), grădină publică (teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamental care este folosit pentru agrement și recreere).

Utilizări permise cu condiții: se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, spații pentru întreținere cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, instalații/construcții tehnico-edilitare și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană.

Utilizări interzise: este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi compacte propuse prin prezenta documentație; este interzisă transformarea spațiilor verzi compacte în locuri de parcare.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime: maxim S/D+P+1E;
- Hmax coamă: 12,00 m;
- Hmax cornișă/atic: 9,00 m;
- Garaj/carport: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m;
- Anexe gospodărești: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 40384/16.02.2024, care prevede:

-înălțimea maximă a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 130,00 m (118,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de frontul stradal:

-Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise **vor fi amplasate față de străzile propuse S1 și S2 la min. 5,00 m și max. 10,00 m** de la frontul stradal;

-Construcțiile ce adăpostesc garajul/carport-ul, având un regim de înălțime **obligatoriu Parter**, și o înălțime maximă la cornișă/atic de +3,00 m și la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat se pot amplasa la min. 0,00 m (aliniat la frontul stradal) și la max. 10,00 m de la frontul stradal.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Regimul de aliniere față de limita posterioară de proprietate:

-Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise **vor fi amplasate:**

- retrase cu min. 6,00 m de la limita posterioară (pentru parcelele 10, 11, 12, 20, 21 și 22)

- retrase cu min. 8,00 m de la limita posterioară (pentru restul parcelelor cu funcțiune rezidențială)

-Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în afara zonei de constructibilitate, la min. 0,00 m față de limita posterioară a parcelelor, cu respectarea prevederilor Codului Civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă/atic de +3,00 m și înălțimea la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie **max. Parter**.

Față de **limitele laterale de proprietate**, construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise vor fi amplasate astfel:

- în sistem izolat - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.
- în sistem cuplat – la min. 0,00 m față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.
- în sistem înșiruit – la min. 0,00 m față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și minim conform prevederilor Codului Civil față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **înșiruire de maxim 8 locuințe**.

Cazurile particulare vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare, după caz.

Spații verzi:

L – zona rezidențială: min. 35% din suprafața totală a parcelei;

SV- zona spații verzi amenajate (Zonă verde compactă parcelele V1, V2 - 736 mp): min. 3,72% din suprafața zonei reglementate.

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

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.

Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 și conform HCLM Arad nr. 187/2024 privind numărul minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

-minim 1 loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

-minim 2 locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Dacă se realizează locuințe cu max. 2 apartamente se vor asigura 1,5 locuri de parcare/apartament în incintă.

Dacă se înglobează funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comert precum precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidențiale, se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. și HCLM Arad nr. 187/2024, după cum urmează:

pentru Comerț en-detail:

-1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

-1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

Pentru Alimentație publică:

-1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

Pentru Servicii:

-1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

Pentru Servicii manufacturiere:

- loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

Conform HCLM Arad nr. 187/2024, se va asigura un spor de de minim 25% din numărul de unități locative, dedicat vizitatorilor. Astfel, se vor realiza 8 locuri de parcare publice pe strada S2, realizate înierbat, între carosabil și trotuar, paralel cu acestea.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

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.

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.

Accesul auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din str. Ștefan Zarie, prin intermediul unei strazi în formă de "T", cu un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 12,00 m (pentru strada S1), având următoarea configurație transversală: zonă verde de aliniament (1,30 m), trotuar (1,20 m), carosabil (7,00 m), trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,30 m) și un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 13,00 m (pentru strada S2), având următoarea configurație transversală: trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,10 m), carosabil (7,00 m), zonă verde de aliniament și parcări înierbate (2,50 m), trotuar (1,20 m) pentru strada ce leagă De2802 de De2802/1. Strada nouă propusă S2 se va realiza până în dreptul celor 2 drumuri de exploatare aflate la sud și nord de amplasament, având posibilitatea unei ulterioare legături între acestea.

Pentru fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe **se admite realizarea unui singur acces carosabil** cu o lățime maximă de 3,50 m și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe se va realiza cu o lățime maximă de 1,50 m și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal al străzilor S1 și S2.

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.

Se propun următoarele parcele noi:

- Minim 2 parcele cu destinația Căi de comunicație terestră, incluzând circulații carosabile și pietonale, parcări publice, spații verzi de aliniament, zona tehnico-edilitară (străzile S1 și S2);
- 1 parcelă cu destinația Căi de comunicație terestră rezervată posibilității de lărgire a drumului de exploatare De2802/1 (parcela R1);
- Minim 2 parcele cu destinația Zonă verde amenajată compactă, în suprafață totală de min. 736 mp (Parcelele V1 și V2);
- 2 parcele cu destinație rezidențială – locuințe individuale cu regim mic de înălțime, cu funcțiuni admise: locuințe cu maxim 2 apartamente și construcții cu funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comerț (birouri/cabinete profesii liberale - contabilitate, design, arhitectură,

notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidențiale) (Subzona Ls - Parcela 1 și Parcela 31);

- 29 parcele cu destinație rezidențială – locuințe individuale cu regim mic de înălțime, cu funcțiuni admise: locuințe cu maxim 2 apartamente) (Subzona Li - Parcelele 2-30);

În baza regulamentului, sunt admise operațiuni ulterioare de comasare și dezmembrare a parcelor dacă pentru fiecare lot rezultat în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8,00 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12,00 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 250,00 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 350,00 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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 rezidențiale predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială, 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 zonei 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 30.07.2024 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. 275 din 09.02.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.70398 /A5/22.08.2024

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 - Ansamblu rezidențial-locuințe individuale: izolate, cuplate și/sau înșiruite, cu amenajările aferente

Proprietar/Dezvoltator: **SC GB COMPANY EUROPE SRL**

Amplasament - Extravilan mun. Arad, C.F. 362611 Arad, Suprafața teren : 19800 mp

Proiectant general – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Gh.Seculici, proiect nr.248/2023

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. 67169/17.08.2023, 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 **17.09.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data **17.09.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **17.09.2023-26.09.2023** 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. si R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr. 95262/22.11.2023, 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 15.12.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 15.12.2023 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 15.12.2023-29.12.2023 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 imobilelor învecinate identificate cu CF 310648, CF 362614, CF 362501, CF 362612, 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.44/03.01.2024 reprezentatul SC COMPANY BUSINESS HOARĂ SRL, ne transmite următoarele:

”Având în vedere adresa cu nr. 95262/A5/13.12.2023 cu privire la Documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. – Ansamblu rezidențial – locuințe individuale – izolate, cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente, amplasament extravilan mun. Arad, general de imobilul identificat cu CF 362611 Arad, beneficiar SC GB COMPANY EUROPE SRL, adresată nouă în calitate de proprietari ai imobilului vecin, dorim să facem următoarea observație: Referitor la reglementarea infrastructurii tehnico-edilitare existente pe amplasament (dezafectarea LEA 0,4 kV – aflată în proprietate a terți și repoziționată și instalată în subteran pe CF nr. 362623 Arad – De2802, aflat în proprietatea UAT Arad. Dorim să precizăm că pe stâlpii existenți pe latura de sud și est a parcelei există și alte rețele de curent și servicii de cablu TV, interne, fibră. Considerăm că este în beneficiul tuturor ca aceste cabluri pentru servicii diverse să fie instalate în subteran în același timp cu instalarea în subteran a rețelei de 0,4 kv.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat, la data de 04.01.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.3323/16.01.2024 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următoarele:

”Urmare a adresei d-voastră depusă la Primăria Municipiului Arad cu nr.44 din 03.01.2024, va transmitem extras din reglementările edilitare:

„Alimentarea cu energie electrică. Alimentarea cu energie electrică a noilor imobile și a iluminatului public de pe noile străzi se va face prin extinderea rețelelor de joasă tensiune și iluminat stradal existente pe străzile cele mai apropiate. Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice către consumatori să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea clădirilor cât și a iluminatului stradal.

Iluminatul public va fi alimentat prin fir pozat subteran, echipat cu corpuri de iluminat tip LED și amplasat la distanțe conform normativelor tehnice în vigoare.

Cablurile vor fi montate în tuburi de protecție din PVC montate subteran sub adâncimea de îngheț (80 cm).

Rețele de telecomunicații. Racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet se va face prin racordarea la rețelele existente. În vederea realizării unui racord la rețelele de telecomunicații se va solicita un aviz de principiu de la furnizorul de telecomunicații.

În zona există cabluri de fibră optică. Branșamentul de telecomunicații se va realiza subteran până la punctul de racord al clădirilor.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonie.

Sistemul de iluminat public – va fi asigurat prin stâlpi alimentați prin fir în varianta de amplasare subterană și dotați cu lămpi tip LED, amplasați conform normativelor de proiectare caracteristice în vigoare.”

Toate instalațiile noului proiect se propun a fi pozate în subteran, și evident că suntem de acord cu propunerea d-voastră ca și instalațiile care alimentează proprietatea ce dețineți să fie pozate în subteran (alimentare cu energie electrică, telefonie, cablu de date, etc).”

Răspunsul a fost transmis la data de 17.01.2024.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		14.08.2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		14.08.2024

A.G/A.G, 2ex/dos.et.III