

Proiect
Nr. 169/21.03.2022
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire zonă rezidențială pentru locuințe și funcțiuni complementare”,
Mun. Arad, str. Poetului, nr. 119-121,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 355410 - Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 18917/ A5 / 10.03.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 15691/A5/10.03.2022, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 18916/ A5 / 10.03.2022, a Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 04/10.03.2022,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoaptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Construire zonă rezidențială pentru locuințe și funcțiuni complementare”, Mun. Arad, str. Poetului, nr. 119-121, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 355410 - Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiari: Oprean Nicolae-Aurelian și Oprean Bernadette;

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorin CRAINIC, pr.nr. 01/2021;

1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 355410 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice OPREAN NICOLAE-AURELIAN și OPREAN BERNADETTE, măsoară o suprafață totală de 7.271,00 mp.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni propuse prin PUZ:

2.1.1. Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei zone rezidențiale pentru locuințe și funcțiuni complementare, cu acces din str. Poetului, de pe latura estică a amplasamentului studiat.

2.1.2. Funcțiunea dominantă:

- rezidențială (locuințe individuale izolate sau cuplate);

2.1.3. Utilizări complementare, funcțiuni complementare zonei:

- servicii (farmacii, cabinete stomatologice/veterinare, spații comerciale, birouri, etc.);
- acces stradal, modernizare drumuri existente, parcaje, platforme betonate;
- spații plantate, sport, agrement;
- echipare edilitară.

2.1.4. Utilizări interzise:

- dotări industriale;
- piață agroalimentară;
- unități de producție industrială;
- crematorii;
- cabinete medicale, care au și săli de tratament și operații (fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară);
- alte funcțiuni, decât cele propuse prin R.L.U.

2.1.5. Interdicții temporare:

- nu este cazul.

2.1.6. Zonificare funcțională:

Lm42 - locuire în regim izolat sau cuplat

Cc - carosabil

P1 - parcaje pentru vizitatori, adiacente carosabilului (dale înierbate)

P2 - zonă amenajări/carport/garaje în interiorul parcelelor

SP - spații verzi amenajate

TE - culoar tehnico-edilitar

2.2. Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

2.3. Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **D+P+1E**, cu înălțimea maximă de 12,00 m (119,88 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20984/1726/18.11.2021.

2.4. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

2.4.1. Amplasare față de frontul stradal:

- minim 3,00 m – maxim 6,00 m, pentru parcelele nr. 3-12, cu excepția construcțiilor de tip carport, care pot fi amplasate până la limita frontului stradal;
- minim 0,00 m – maxim 8,00 m pentru parcelele nr. 1 și 2.

2.4.2. Amplasare față de limitele laterale:

- pentru locuințele izolate: minim 0,60 m față de o limită laterală de proprietate, respectiv minim 3,50 m față de cealaltă limită laterală de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip carport, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat;
- pentru locuințele cuplate: pe o limită laterală de proprietate, respectiv la minim 3,50 m față de limita laterală de proprietate rămasă, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip carport, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat;
- zona edificabilă pentru parcela nr. 1 prezintă o retragere de minim 3,00 m față de latura sudică, respectiv minim 0,00 m față de latura nordică;
- zona edificabilă pentru parcela nr. 2 prezintă o retragere de minim 0,00 m față de latura sudică, respectiv minim 2,00 m față de latura nordică.

2.4.3. Amplasare față de limita posterioară:

- minim 2,00 m pentru parcelele nr. 1 și 2, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la minim 0,60 m față de aceasta;
- minim 11,23 m pentru parcelele nr. 3-11, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la minim 0,60 m față de aceasta;
- minim 8,38 m pentru parcela nr. 12, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la minim 0,60 m față de aceasta.

2.5. Spații verzi:

Se amenajează spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de talie mică/medie pentru umbră, într-un procent de minim 20,00% pentru funcțiunea rezidențială. Se prevede un spațiu verde compact, care integrează și un loc de joacă pentru copii, amplasat în partea vestică a incintei propuse spre reglementare în suprafață de 224,00 mp – lotul nr. 13.

2.6. Parcări:

2.6.1. În zona destinată locuințelor este prevăzut câte un loc de parcare în perimetrul fiecărei parcele, fără a afecta domeniul public. Garajele sau parcajele pot fi amplasate la frontul stradal, în cadrul unei construcții ușoare, de tip carport, sau înglobate în corpul locuinței, respectând retragerile specifice acesteia (minim 3,00 m – maxim 6,00 m față de frontul stradal).

2.6.2. Pentru loturile nr. 1 și 2, se vor asigura minim 2 locuri de parcare în perimetrul fiecărei parcele.

2.6.3. Pentru construcțiile comerciale se prevăd locuri de parcare pentru vizitatori, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp.

2.6.4. Drumul de incintă este prevăzut cu locuri de parcare (lățime 2,50 m) pentru vizitatori, cu dale înierbate.

2.7. Circulații și accese:

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

2.7.2. Accesul în incinta propusă spre reglementare se realizează din strada Poetului, printr-o intersecție în „T”. Se va realiza un drum de incintă, cu un profil stradal de minim 9,25 m: parte carosabilă – lățime 5,50 m, locuri de parcare pentru vizitatori/zone verzi de aliniament – lățime 2,50 m, respectiv trotuar – lățime 1,25 m.

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

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

2.8. Utilități:

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

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

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

2.8.4. 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 cu funcțiunea zonă rezidențială, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii OPREAN NICOLAE-AURELIAN și OPREAN BERNADETTE și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire zonă rezidențială pentru locuințe și funcțiuni complementare”,
Mun. Arad, str. Poetului, nr. 119-121,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 355410 - Arad

Beneficiari: OPREAN NICOLAE-AURELIAN și OPREAN BERNADETTE;

Elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
Dorin CRAINIC, pr.nr. 01/2021

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 7358 din 01.02.2022 de către
OPREAN NICOLAE-AURELIAN și OPREAN BERNADETTE;

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

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

- avizul tehnic nr. al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite
condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 199/01.02.2021, se înaintează spre analiză
Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul **C.F. nr. 355410 - Arad**
și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice **OPREAN NICOLAE-AURELIAN** și
OPREAN BERNADETTE, măsoară o suprafață totală de **7.271,00 mp**.

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

- „Construire zonă rezidențială pentru locuințe și funcțiuni complementare”, pe parcela identificată prin
extrasul C.F. nr. 355410 - Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal „**Construire zonă rezidențială pentru locuințe și funcțiuni
complementare**” str. Poetului, nr. 119-121, identificat prin extrasul **C.F. nr. 355410- Arad** și se
propune construirea unei zone rezidențiale pentru locuințe și funcțiuni complementare și măsoară o
suprafață totală de **7.271,00 mp**. **Principalii indicatori urbanistici sunt:**

P.O.T.: 40,00%

C.U.T.: 1,20

Regimul de înălțime maxim propus este **D+P+1E**, cu înălțimea maximă de 12,00 m (119,88
NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile
Române nr. 20984/1726/18.11.2021.

Se amenajează spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de talie mică/medie pentru umbrire, într-un procent de minim 20,00% pentru funcțiunea rezidențială. Se prevede un spațiu verde compact, care integrează și un loc de joacă pentru copii, amplasat în partea vestică a incintei propuse spre reglementare în suprafață de 224,00 mp – lotul nr. 13.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire zonă rezidențială pentru locuințe și funcțiuni complementare**”, **intravilan Mun. Arad, str. Poetului, nr. 119-121**, identificat prin extrasul **C.F. nr. 355410 - Arad** îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

P R I M A R
Călin Bibarț

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

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 18916/10.03.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire zonă rezidențială pentru locuințe și funcțiuni complementare”,
Mun. Arad, str. Poetului, nr. 119-121,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 355410 - Arad

- beneficiari: OPREAN NICOLAE-AURELIAN și OPREAN BERNADETTE;
- elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorin CRAINIC, pr.nr. 01/2021;

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în intravilanul Municipiului Arad, str. Poetului, nr. 119-121.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 355410 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice OPREAN NICOLAE-AURELIAN și OPREAN BERNADETTE, măsoară o suprafață totală de 7.271,00 mp.

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 355410 - Arad, în vederea construirii unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare.

Accesul în incinta propusă spre reglementare se realizează din strada Poetului, printr-o intersecție în „T”. Se va realiza un drum de incintă, cu un profil stradal de minim 9,25 m: parte carosabilă – lățime 5,50 m, locuri de parcare pentru vizitatori/zone verzi de aliniament – lățime 2,50 m, respectiv trotuar – lățime 1,25 m.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – teren curți construcții/arabil, identificat prin nr. cad. 312242, str. Poetului, nr. 123;
- la vest – terenuri curți construcții/arabil, identificate prin nr. cad. 301177 (str. Meșterul Manole, nr. 36B), nr. cad. 329430 (str. Meșterul Manole, nr. 36/A), nr. cad. 344638 (str. Meșterul Manole, nr. 36);
- la est – strada Poetului;
- la sud – terenuri curți construcții/arabil, identificate prin nr. top. 3878/a/1/a/1/b/1/1/2 și nr. top. 3878/a/1/a/2/2 (str. Poetului, nr. 119/A).

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei zone rezidențiale pentru locuințe și funcțiuni complementare, cu acces din str. Poetului, de pe latura estică a amplasamentului studiat.

• Funcțiunea principală:

- rezidențială (locuințe individuale izolate sau cuplate) ;

• Utilizări complementare, funcțiuni complementare zonei:

- servicii (farmacii, cabinete stomatologice/veterinare, spații comerciale, birouri, etc.);

- acces stradal, modernizare drumuri existente, parcaje, platforme betonate;
- spații plantate, sport, agrement;
- echipare edilitară.
- **Utilizări interzise:**
 - dotări industriale;
 - piață agroalimentară;
 - unități de producție industrială;
 - crematorii;
 - cabinete medicale, care au și săli de tratament și operații (fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară);
 - alte funcțiuni, decât cele propuse prin R.L.U.
- **Interdicții temporare:**
 - nu este cazul.

Zonificare funcțională:

Lm42 - locuire în regim izolat sau cuplat

Cc - carosabil

P1 - parcaje pentru vizitatori, adiacente carosabilului (dale înierbate)

P2 - zonă amenajări/carport/garaje în interiorul parcelelor

SP - spații verzi amenajate

TE - culoar tehnico-edilitar

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **D+P+1E**, cu înălțimea maximă de 12,00 m (119,88 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20984/1726/18.11.2021.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Amplasare față de frontul stradal:
 - minim 3,00 m – maxim 6,00 m, pentru parcelele nr. 3-12, cu excepția construcțiilor de tip carport, care pot fi amplasate până la limita frontului stradal;
 - minim 0,00 m – maxim 8,00 m pentru parcelele nr. 1 și 2.
- Amplasare față de limitele laterale:
 - pentru locuințele izolate: minim 0,60 m față de o limită laterală de proprietate, respectiv minim 3,50 m față de cealaltă limită laterală de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip carport, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat;
 - pentru locuințele cuplate: pe o limită laterală de proprietate, respectiv la minim 3,50 m față de limita laterală de proprietate rămasă, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip carport, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat;
 - zona edificabilă pentru parcela nr. 1 prezintă o retragere de minim 3,00 m față de latura sudică, respectiv minim 0,00 m față de latura nordică;
 - zona edificabilă pentru parcela nr. 2 prezintă o retragere de minim 0,00 m față de latura sudică, respectiv minim 2,00 m față de latura nordică.
- Amplasare față de limita posterioară:
 - minim 2,00 m pentru parcelele nr. 1 și 2, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la minim 0,60 m față de aceasta;

- minim 11,23 m pentru parcelele nr. 3-11, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la minim 0,60 m față de aceasta;
- minim 8,38 m pentru parcela nr. 12, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la minim 0,60 m față de aceasta.

Spații verzi:

Se amenajează spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de talie mică/medie pentru umbră, într-un procent de minim 20,00% pentru funcțiunea rezidențială. Se prevede un spațiu verde compact, care integrează și un loc de joacă pentru copii, amplasat în partea vestică a incintei propuse spre reglementare în suprafață de 224,00 mp – lotul nr. 13.

Parcaje:

În zona destinată locuințelor este prevăzut câte un loc de parcare în perimetrul fiecărei parcele, fără a afecta domeniul public. Garajele sau parcajele pot fi amplasate la frontul stradal, în cadrul unei construcții ușoare, de tip carport, sau înglobate în corpul locuinței, respectând retragerile specifice acestora (minim 3,00 m – maxim 6,00 m față de frontul stradal).

Pentru loturile nr. 1 și 2, se vor asigura minim 2 locuri de parcare în perimetrul fiecărei parcele.

Pentru construcțiile comerciale se prevăd locuri de parcare pentru vizitatori, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp.

Drumul de incintă este prevăzut cu locuri de parcare (lățime 2,50 m) pentru vizitatori, cu dale înierbate.

Circulații și accese:

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

Accesul în incinta propusă spre reglementare se realizează din strada Poetului, printr-o intersecție în „T”. Se va realiza un drum de incintă, cu un profil stradal de minim 9,25 m: parte carosabilă – lățime 5,50 m, locuri de parcare pentru vizitatori/zone verzi de aliniament – lățime 2,50 m, respectiv trotuar – lățime 1,25 m.

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

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

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

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

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

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă rezidențială, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate

deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 199 din 01.02.2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	08656725/03.09.2021	01.02.2023
2.	Compania de Apă Arad S.A.	17900/06.09.2021	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213224327/30.08.2021	30.08.2022
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	18135/02.12.2021	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	625895/25.08.2021	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	625893/25.08.2021	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	129283/16.08.2021	-
8.	O.C.P.I. Arad	PV 276/2022	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	20984/1726/18.11.2021	18.11.2022
10.	Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	68854/Z1/20.09.2021	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	341/30.09.2021	-
12.	Telekom Romania Communications	142/02.09.2021	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 08.02.2022, s-a emis Avizul Tehnic nr.

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

Director executiv,
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
arh. Nicoară Ioana

VIZA JURIDICA

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de OPREAN NICOLAE-AURELIAN și OPREAN BERNADETTE, cu domiciliul în județul Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Dunării, nr. 139, înregistrată cu nr. 7358 din 01.02.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 04 din 10.03.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire zonă rezidențială pentru locuințe și funcțiuni complementare”,
Mun. Arad, str. Poetului, nr. 119-121,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 355410 - Arad

Inițiatori: OPREAN NICOLAE-AURELIAN și OPREAN BERNADETTE

Proiectant: S.C. STACONS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorin CRAINIC, pr.nr. 01/2021

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord - teren curți construcții/arabil, identificat prin nr. cad. 312242, str. Poetului, nr. 123;
- la vest - terenuri curți construcții/arabil, identificate prin nr. cad. 301177 (str. Meșterul Manole, nr. 36B), nr. cad. 329430 (str. Meșterul Manole, nr. 36/A), nr. cad. 344638 (str. Meșterul Manole, nr. 36);
- la est - strada Poetului;
- la sud - terenuri curți construcții/arabil, identificate prin nr. top. 3878/a/1/a/1/b/1/1/2 și nr. top. 3878/a/1/a/2/2 (str. Poetului, nr. 119/A).

Prevederile P.U.G și R.L.U. aprobat anterior:

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

- UTR. nr. 42:
- subzona: Lmr42a – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural;
- regim de construire:
- funcțiuni dominante:
- H max =
- POT max =
- CUT max =
- retragerea minimă față de aliniament =
- retrageri minime față de limitele laterale =
- retrageri minime față de limitele posterioare =

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

- **Funcțiunea principală:**
 - rezidențială (locuințe individuale izolate sau cuplate) ;
- **Utilizări complementare, funcțiuni complementare zonei:**
 - servicii (farmacii, cabinete stomatologice/veterinare, spații comerciale, birouri, etc.);
 - acces stradal, modernizare drumuri existente, parcaje, platforme betonate;

- spații plantate, sport, agrement;
- echipare edilitară.
- **Utilizări interzise:**
 - dotări industriale;
 - piață agroalimentară;
 - unități de producție industrială;
 - crematorii;
 - cabinete medicale, care au și săli de tratament și operații (fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară);
 - alte funcțiuni, decât cele propuse prin R.L.U.
- **Interdicții temporare:**
 - nu este cazul.

Zonificare funcțională:

Lm42 - locuire în regim izolat sau cuplat

Cc - carosabil

P1 - parcaje pentru vizitatori, adiacente carosabilului (dale înierbate)

P2 - zonă amenajări/carport/garaje în interiorul parcelelor

SP - spații verzi amenajate

TE - culoar tehnico-edilitar

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **D+P+1E**, cu înălțimea maximă de 12,00 m (119,88 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20984/1726/18.11.2021.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Amplasare față de frontul stradal:
 - minim 3,00 m – maxim 6,00 m, pentru parcelele nr. 3-12, cu excepția construcțiilor de tip carport, care pot fi amplasate până la limita frontului stradal;
 - minim 0,00 m – maxim 8,00 m pentru parcelele nr. 1 și 2.
- Amplasare față de limitele laterale:
 - pentru locuințele izolate: minim 0,60 m față de o limită laterală de proprietate, respectiv minim 3,50 m față de cealaltă limită laterală de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip carport, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat;
 - pentru locuințele cuplate: pe o limită laterală de proprietate, respectiv la minim 3,50 m față de limita laterală de proprietate rămasă, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip carport, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat;
 - zona edificabilă pentru parcela nr. 1 prezintă o retragere de minim 3,00 m față de latura sudică, respectiv minim 0,00 m față de latura nordică;
 - zona edificabilă pentru parcela nr. 2 prezintă o retragere de minim 0,00 m față de latura sudică, respectiv minim 2,00 m față de latura nordică.
- Amplasare față de limita posterioară:

- minim 2,00 m pentru parcelele nr. 1 și 2, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la minim 0,60 m față de aceasta;

- minim 11,23 m pentru parcelele nr. 3-11, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la minim 0,60 m față de aceasta;

- minim 8,38 m pentru parcela nr. 12, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la minim 0,60 m față de aceasta.

Spații verzi:

Se amenajează spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de talie mică/medie pentru umbrire, într-un procent de minim 20,00% pentru funcțiunea rezidențială. Se prevede un spațiu verde compact, care integrează și un loc de joacă pentru copii, amplasat în partea vestică a incintei propuse spre reglementare în suprafață de 224,00 mp – lotul nr. 13.

Parcaje:

În zona destinată locuințelor este prevăzut câte un loc de parcare în perimetrul fiecărei parcele, fără a afecta domeniul public. Garajele sau parcajele pot fi amplasate la frontul stradal, în cadrul unei construcții ușoare, de tip carport, sau înglobate în corpul locuinței, respectând retragerile specifice acesteia (minim 3,00 m – maxim 6,00 m față de frontul stradal).

Pentru loturile nr. 1 și 2, se vor asigura minim 2 locuri de parcare în perimetrul fiecărei parcele.

Pentru construcțiile comerciale se prevăd locuri de parcare pentru vizitatori, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp.

Drumul de incintă este prevăzut cu locuri de parcare (lățime 2,50 m) pentru vizitatori, cu dale înierbate.

Circulații și accese:

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

Accesul în incinta propusă spre reglementare se realizează din strada Poetului, printr-o intersecție în „T”. Se va realiza un drum de incintă, cu un profil stradal de minim 9,25 m: parte carosabilă – lățime 5,50 m, locuri de parcare pentru vizitatori/zone verzi de aliniament – lățime 2,50 m, respectiv trotuar – lățime 1,25 m.

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

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

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

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

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltatori sau cumpărători, conform celor prevăzute în

contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 08.02.2022 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. 199 din 01.02.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/NI/DS

PMA-A5-14

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Construire zona rezidențială pentru locuințe și funcțiuni complementare

Amplasament – municipiul Arad, str. Poetului nr.119-121

Beneficiari- Oprean Nicolae Aurelian și Oprean Bernadette

Proiectant gen.– SC STACONS SRL, arh RUR Dorin Crainic, proiect nr.1/2021

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 20433/15.03.2021, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **02.04.2021**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **02.04.2021** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de **12.04.2021** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ și RLU aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului pentru etapa 2, privind elaborarea propunerilor documentației de urbanism;

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 13.07.2021.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 13.07.2021, au fost depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 27.07.2021 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 PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate din str.Poetului nr.119B, nr.123, nr.106, nr.108 și str.Meșterul Manole nr.34, nr.36A, nr.36.

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 :

Nu au fost înregistrate 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
Verificat	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		01.03.2022