

Proiect
Nr. 67/17.10.2023 ed. 1 rev.1
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”,
intravilan Mun. Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340316 – Arad,
beneficiar S.C. Iuko Land Invest S.R.L., proiectant general S.C. Plasis S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 76701/21.09.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 5914/A5/27.01.2023, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 76700/A5/21.09.2023, al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 36 din 21.09.2023,

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

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

Conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340316 - Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul Arhitectului -Șef și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiar: S.C. Iuko Land Invest S.R.L.

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. Plasis S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.

Gheorghe Seculici, pr.nr. 118/2017

1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 340316 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice S.C. IUKO LAND INVEST S.R.L., măsoară o suprafață totală de 15.300,00 mp.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiunea principală:

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - o zonă rezidențială unifamilială cu locuințe izolate sau cuplate.
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1).

2.2. Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - o unități comerț cu amănuntul;
 - o servicii – birouri specializate – diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, spații administrative, etc.);
 - o servicii medicale – clinici;
 - o servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri/instruiri);
 - o construcții de agrement (locuri de joacă, spații verzi amenajate);
 - o dotări ale incintelor propuse (spații de protecție și aliniament în incinte, accese pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare incintei studiate).
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - o unități comerț cu amănuntul;
 - o servicii – birouri specializate – diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, spații administrative, etc.);
 - o servicii medicale – clinici;
 - o servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri/instruiri);
 - o construcții de agrement (locuri de joacă, spații verzi amenajate);
 - o dotări ale incintelor propuse (spații de protecție și aliniament în incinte, accese pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare incintei studiate).

2.3. Utilizări permise cu condiții:

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - o 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, cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - o 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, cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

2.4. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare P.U.Z.:

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - o construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin documentație.
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - o construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin documentație.

2.5. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - o servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - o activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - o funcțiuni de depozitare deșeuri;
 - o funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - o sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. 11 din cadrul OMS nr. 119/2014.
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - o servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - o activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - o funcțiuni de depozitare deșeuri;
 - o funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - o sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. 11 din cadrul OMS nr. 119/2014.

2.6. Interdicții temporare de construire:

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - o Nu este cazul.
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - o Nu este cazul.

2.7. Indicatori urbanistici maximi propuși:

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - o P.O.T. maxim admis: 40,00%;
 - o C.U.T. maxim admis: 1,20.
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - o P.O.T. maxim admis: 50,00%;
 - o C.U.T. maxim admis: 1,50.

2.8. Regimul de înălțime maxim propus:

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - o Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+1E+M**, cu înălțimea maximă la cornișă de 12,00 m, respectiv înălțimea maximă de 15,00 m (124,39 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20353/13.09.2022.
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - o Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+2E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m (124,39 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20353/13.09.2022.

2.9. 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.

2.10. 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.

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

2.12. Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului rezidențial predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor din ansamblul rezidențial, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

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

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

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

Art.5. 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, un exemplar al documentației de urbanism se înaintează Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE, și un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 76701/21.09.2023

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”,
intravilan Mun. Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 340316 - Arad

Beneficiar: S.C. IUKO LAND INVEST S.R.L.;

Elaborator: proiectant general S.C. PLASIS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr.nr. 118/2017.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 98232 din 20.12.2022, de către S.C. IUKO LAND INVEST S.R.L., respectiv completările înregistrate cu nr. 34150 din 24.04.2023, 58954 din 18.07.2023, 64431 din 07.08.2023, respectiv 68307 din 23.08.2023;

- raportul de specialitate nr. 76700 / A5 / 21.09.2023 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. 5914 / A5 / 27.01.2023, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 36/21.09.2023 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 591/26.03.2020, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 340316 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice S.C. IUKO LAND INVEST S.R.L., măsoară o suprafață totală de 15.300,00 mp.

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

- „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340316 - Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340316 - Arad, se propune construirea unei zone rezidențiale și măsoară o suprafață totală de 15.300,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
- P.O.T. maxim admis: 40,00%;

- C.U.T. maxim admis: 1,20.
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
- P.O.T. maxim admis: 50,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,50.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
- Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+1E+M**, cu înălțimea maximă la cornișă de 12,00 m, respectiv înălțimea maximă de 15,00 m (124,39 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20353/13.09.2022.
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
- Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+2E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m (124,39 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20353/13.09.2022.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Zonă rezidențială și funcțiuni complementare**”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340316 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

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

Cod: PMA-S4-01

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”,
intravilan Mun. Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 340316 - Arad

- beneficiar: S.C. IUKO LAND INVEST S.R.L.;
- elaborator: proiectant general S.C. PLASIS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr.nr. 118/2017;

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în nordul Municipiului Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 340316 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice S.C. IUKO LAND INVEST S.R.L., măsoară o suprafață totală de 15.300,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340316 – Arad, se propune construirea unei zone rezidențiale și măsoară o suprafață totală de 15.300,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : strada Iulius – drum asfalt, identificată prin C.F. nr. 332799 Arad și C.F. nr. 350761 Arad, care face legătura între Calea Zimandului (DN79) și cartierul rezidențial Romana Residence Arad, terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 350760 Arad, C.F. nr. 350762 Arad, C.F. nr. 340325 Arad;
- **la vest** : teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 340311 Arad;
- **la est** : drum de exploatare, identificat prin nr. cad. 340439 și teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 340351 Arad;
- **la sud** : strada Aviator Bojan Alexandru.

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.

- **Funcțiunea principală:**

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - o zonă rezidențială unifamilială cu locuințe izolate sau cuplate.
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1).
- **Funcțiuni complementare admise ale zonei:**
 - Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - o unități comerț cu amănuntul;
 - o servicii – birouri specializate – diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, spații administrative, etc.);
 - o servicii medicale – clinici;
 - o servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri/instruiri);
 - o construcții de agrement (locuri de joacă, spații verzi amenajate);
 - o dotări ale incintelor propuse (spații de protecție și aliniament în incinte, accese pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare incintei studiate).
 - Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - o unități comerț cu amănuntul;
 - o servicii – birouri specializate – diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, spații administrative, etc.);
 - o servicii medicale – clinici;
 - o servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri/instruiri);
 - o construcții de agrement (locuri de joacă, spații verzi amenajate);
 - o dotări ale incintelor propuse (spații de protecție și aliniament în incinte, accese pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare incintei studiate).
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - o 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, cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.
 - Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - o 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, cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.
- **Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare P.U.Z.:**
 - Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - o construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin documentație.
 - Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - o construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin documentație.
- **Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:**
 - Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - o servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - o activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - o funcțiuni de depozitare deșeuri;
 - o funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - o sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. 11 din cadrul OMS nr. 119/2014.
 - Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - o servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - o activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - o funcțiuni de depozitare deșeuri;
 - o funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;

- sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. 11 din cadrul OMS nr. 119/2014.

- **Interdicții temporare de construire:**

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - Nu este cazul.
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - Nu este cazul.

Zonificare funcțională:

Li – locuințe individuale/cuplate

Sc – servicii, comerț

Cc – căi de comunicație carosabilă, prospect 12 m

Cci – căi de comunicație – carosabilă de incintă (circulație auto de incintă)

P – platformă și parcaje autoturisme

SP – zone verzi amenajate

SP1 – zone verzi de aliniament

Jc – loc de joacă copii, amenajat

TE – dotări tehnico-edilitare

PLea – zonă protecție LEA

IC – interdicție construire 8 m

ScoE – zonă servicii și comerț existentă

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - P.O.T. maxim admis: 40,00%;
 - C.U.T. maxim admis: 1,20.
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - P.O.T. maxim admis: 50,00%;
 - C.U.T. maxim admis: 1,50.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+1E+M**, cu înălțimea maximă la cornișă de 12,00 m, respectiv înălțimea maximă de 15,00 m (124,39 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20353/13.09.2022.
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+2E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m (124,39 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20353/13.09.2022.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - **Față de limita de proprietate de la drum** se va realiza o retragere de minim 6,00 m, cu admiterea construirii pe limita, în proporție de maxim 1/2 din front (garaj, acces protejat);
 - **Față de limita de proprietate posterioară** se va respecta o retragere de minim 8,00 m;
 - **Față de limitele de proprietate laterale** se va respecta o retragere de minim 2,00 m, dar nu mai puțin de H/2 (se admite construirea în sistem cuplat, pe limita laterală de proprietate);
 - **Parcelele de colț** pot avea retrageri inegale de 6,00 m / 3,00 m în funcție de caracterul frontului stradal;
 - În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici de H/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim H/2 din înălțimea construcțiilor.

- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - **Față de limita de proprietate de la drum** se va realiza o retragere de minim 6,00 m;
 - **Față de limita de proprietate posterioară** se va respecta o retragere de minim 8,00 m;
 - **Față de limitele de proprietate laterale** se va respecta o retragere de minim 2,00 m, respectiv 3,00 m spre parcela propusă nr. 2, dar nu mai puțin de H/2;
 - În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât H/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim H/2 din înălțimea construcțiilor.

Spații verzi:

Zona verde aferentă ansamblului propus se identifică prin parcela nr. 15 (arie totală 1.482,00 mp); aceasta se va organiza ca un parc neîngrădit, amenajat cu circulații pietonale, mobilier urban și instalații dedicate activităților pentru copii. În această zonă (zona Z3) se propune și un parcaj destinat vizitatorilor, cu acces din segmentul de legătură propus, acesta ocupând maxim 10% din aria totală a parcelei, respectiv maxim 148,20 mp.

Suprafața minimă de spațiu verde amenajat este de 4.849,50 mp, respectiv un procent de minim 31,70% raportat la aria totală a parcelei reglementate.

Pentru zona Z1 - zonă rezidențială (loturile 2-14), procentul minim de spații verzi va fi de minim 30,00% din suprafața terenului.

Pentru zona Z2 - servicii și comerț (lot 1), procentul minim de spații verzi va fi de minim 20,00% din suprafața terenului.

Parcări:

La nivelul ansamblului se vor asigura 6 locuri de parcare dispuse în zona Z3, adiacent spațiului verde amenajat.

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - locurile de parcare se vor asigura pe fiecare parcelă în parte;
 - fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 1- 2 mașini ;
 - în cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății ;
 - construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - Se vor respecta prevederile Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată:
 - un loc de parcare la 200,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00 mp;
 - un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00 mp;
 - un loc de parcare la 50,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 –2.000,00 mp.

Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:

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

Accesibilitatea zonei se va asigura prin racordare directă pentru fiecare parcelă în parte la drumul de exploatare identificat prin nr. cad. 340439 (strada aviator Bojan Alexandru). Acesta se va aduce la un gabarit corespunzător (carosabil cu lățime de 7,00 m și o bandă/sens, trotuar cu lățimea de 1,50, m și spațiu verde de aliniament cu lățimea de 1,00 m spre parcela studiată) prin retragerea aliniamentului parcelelor propuse.

Accesele rutiere care deserveșc zona Z1 vor fi racordate la marginea drumului de exploatare, propus spre amenajare, prin curbe arc de cerc cu raza de $R=3,00$ m și vor avea o lățime de 3,00 m.

Accesul rutier care deservește zona Z2 se va racorda la marginea drumului de exploatare, propus spre amenajare, prin curbe arc de cerc cu raza de $R=3,00$ m și va avea o lățime de 5,00 m.

Se propune realizarea unui segment de legătură care va conecta drumul de exploatare identificat prin nr. cad. 340439 (strada aviator Bojan Alexandru) și strada Iulius (nr. cad. 332800).

Aria totală rezervată zonei Z4 este de 1.808,00 mp, reprezentând 11,82% din totalul parcelei reglementate.

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 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 ansamblului rezidențial predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor din ansamblul rezidențial, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială respectivă.

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 591 din 26.03.2020, 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	10329969/04.08.2022	25.03.2023
2.	Compania de Apă Arad S.A.	9525/27.05.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213706680/23.05.2022	23.05.2023
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	11551/29.07.2022	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4720705/04.07.2022	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4720704/04.07.2022	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139251/01.07.2022	-
8.	O.C.P.I. Arad	PV 2499/2021	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	20353/13.09.2022	13.09.2023
10.	Comisia de Sistematizare a Circulației	53222,92414/1/Z1/ 15.12.2022	-
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de acces la drumul public	14914/Z1/13.03.2023	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	209/23.05.2022	-
13.	RDS&RCS	58/13.05.2022	-
14.	Serviciul de Telecomunicații Speciale, UM 0500 București	14277/29.06.2023	25.03.2023
15.	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	138/U/30.05.2022	-
16.	Comisia pentru Eliberarea Autorizației/Acordului privind racordul la rețelele tehnico-edilitare	80977/Z1/09.12.2020	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 10.01.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. 36/21.09.2023.

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

Consilier,
arh. Ioana Bărbăței

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. IUKO LAND INVEST S.R.L., cu sediul în județul Timiș, com. Giarmata, nr. 42B, înregistrată cu nr. 98232 din 20.12.2022, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 34150 din 24.04.2023, 58954 din 18.07.2023, 64431 din 07.08.2023, respectiv 68307 din 23.08.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 36 din 21.09.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”,
intravilan Mun. Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 340316 - Arad

Initiator: S.C. IUKO LAND INVEST S.R.L.

Proiectant: S.C. PLASIS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. PLASIS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr.nr. 118/2017

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord :** strada Iulius – drum asfalt, identificată prin C.F. nr. 332799 Arad și C.F. nr. 350761 Arad, care face legătura între Calea Zimandului (DN79) și cartierul rezidențial Romana Residence Arad, terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 350760 Arad, C.F. nr. 350762 Arad, C.F. nr. 340325 Arad;
- **la vest :** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 340311 Arad;
- **la est :** drum de exploatare, identificat prin nr. cad. 340439 și teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 340351 Arad;
- **la sud :** strada Aviator Bojan Alexandru.

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

- **Funcțiunea principală:**
 - Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - zonă rezidențială unifamilială cu locuințe izolate sau cuplate.
 - Zona 2 – servicii și comerț (lot 1).
- **Funcțiuni complementare admise ale zonei:**
 - Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - unități comerț cu amănuntul;
 - servicii – birouri specializate – diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, spații administrative, etc.);
 - servicii medicale – clinici;
 - servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri/instruiri);
 - construcții de agrement (locuri de joacă, spații verzi amenajate);
 - dotări ale incintelor propuse (spații de protecție și aliniament în incinte, accese pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare incintei studiate).
 - Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):

- unități comerț cu amănuntul;
- servicii – birouri specializate – diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, spații administrative, etc.);
- servicii medicale – clinici;
- servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri/instruiri);
- construcții de agrement (locuri de joacă, spații verzi amenajate);
- dotări ale incintelor propuse (spații de protecție și aliniament în incinte, accese pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare incintei studiate).
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - 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, cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.
 - Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - 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, cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.
- **Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare P.U.Z.:**
 - Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin documentație.
 - Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin documentație.
- **Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:**
 - Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - funcțiuni de depozitare deșeuri;
 - funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. 11 din cadrul OMS nr. 119/2014.
 - Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - funcțiuni de depozitare deșeuri;
 - funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. 11 din cadrul OMS nr. 119/2014.
- **Interdicții temporare de construire:**
 - Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - Nu este cazul.
 - Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - Nu este cazul.

Zonificare funcțională:

Li – locuințe individuale/cuplate

Sc – servicii, comerț

Cc – căi de comunicație carosabilă, prospect 12 m
Cci – căi de comunicație – carosabilă de incintă (circulație auto de incintă)
P – platformă și parcaje autoturisme
SP – zone verzi amenajate
SP1 – zone verzi de aliniament
Jc – loc de joacă copii, amenajat
TE – dotări tehnico-edilitare
PLea – zonă protecție LEA
IC – interdicție construire 8 m
ScoE – zonă servicii și comerț existentă

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - P.O.T. maxim admis: 40,00%;
 - C.U.T. maxim admis: 1,20.
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - P.O.T. maxim admis: 50,00%;
 - C.U.T. maxim admis: 1,50.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+1E+M**, cu înălțimea maximă la cornișă de 12,00 m, respectiv înălțimea maximă de 15,00 m (124,39 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20353/13.09.2022.
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+2E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m (124,39 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20353/13.09.2022.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - **Față de limita de proprietate de la drum** se va realiza o retragere de minim 6,00 m, cu admiterea construirii pe limita, în proporție de maxim 1/2 din front (garaj, acces protejat);
 - **Față de limita de proprietate posterioară** se va respecta o retragere de minim 8,00 m;
 - **Față de limitele de proprietate laterale** se va respecta o retragere de minim 2,00 m, dar nu mai puțin de H/2 (se admite construirea în sistem cuplat, pe limita laterală de proprietate);
 - **Parcelele de colț** pot avea retrageri inegale de 6,00 m / 3,00 m în funcție de caracterul frontului stradal;
 - În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici de H/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim H/2 din înălțimea construcțiilor.
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - **Față de limita de proprietate de la drum** se va realiza o retragere de minim 6,00 m;
 - **Față de limita de proprietate posterioară** se va respecta o retragere de minim 8,00 m;
 - **Față de limitele de proprietate laterale** se va respecta o retragere de minim 2,00 m, respectiv 3,00 m spre parcela propusă nr. 2, dar nu mai puțin de H/2;

- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât $H/2$ din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim $H/2$ din înălțimea construcțiilor.

Spații verzi:

Zona verde aferentă ansamblului propus se identifică prin parcela nr. 15 (arie totală 1.482,00 mp); aceasta se va organiza ca un parc neîngrădit, amenajat cu circulații pietonale, mobilier urban și instalații dedicate activităților pentru copii. În această zonă (zona Z3) se propune și un parcaj destinat vizitatorilor, cu acces din segmentul de legătură propus, acesta ocupând maxim 10% din aria totală a parcelei, respectiv maxim 148,20 mp.

Suprafața minimă de spațiu verde amenajat este de 4.849,50 mp, respectiv un procent de minim 31,70% raportat la aria totală a parcelei reglementate.

Pentru zona Z1 - zonă rezidențială (loturile 2-14), procentul minim de spații verzi va fi de minim 30,00% din suprafața terenului.

Pentru zona Z2 - servicii și comerț (lot 1), procentul minim de spații verzi va fi de minim 20,00% din suprafața terenului.

Parcări:

La nivelul ansamblului se vor asigura 6 locuri de parcare dispuse în zona Z3, adiacent spațiului verde amenajat.

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - locurile de parcare se vor asigura pe fiecare parcelă în parte;
 - fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 1- 2 mașini ;
 - în cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății ;
 - construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - Se vor respecta prevederile Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată:
 - un loc de parcare la 200,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00 mp;
 - un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00 mp;
 - un loc de parcare la 50,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 –2.000,00 mp.

Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:

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

Accesibilitatea zonei se va asigura prin racordare directă pentru fiecare parcelă în parte la drumul de exploatare identificat prin nr. cad. 340439 (strada aviator Bojan Alexandru). Acesta se va aduce la un gabarit corespunzător (carosabil cu lățime de 7,00 m și o bandă/sens, trotuar cu lățimea de 1,50, m și spațiu verde de aliniament cu lățimea de 1,00 m spre parcela studiată) prin retragerea aliniamentului parcelelor propuse.

Accesele rutiere care deservesc zona Z1 vor fi racordate la marginea drumului de exploatare, propus spre amenajare, prin curbe arc de cerc cu raza de $R=3,00$ m și vor avea o lățime de 3,00 m.

Accesul rutier care deservește zona Z2 se va racorda la marginea drumului de exploatare, propus spre amenajare, prin curbe arc de cerc cu raza de $R=3,00$ m și va avea o lățime de 5,00 m.

Se propune realizarea unui segment de legătură care va conecta drumul de exploatare identificat prin nr. cad. 340439 (strada aviator Bojan Alexandru) și strada Iulius (nr. cad. 332800).

Aria totală rezervată zonei Z4 este de 1.808,00 mp, reprezentând 11,82% din totalul parcelei reglementate.

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 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 ansamblului rezidențial predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor din ansamblul rezidențial, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială respectivă.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 10.01.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 591 din 26.03.2020, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/BI

PMA-A5-14

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 6372 / A5 / 30.01.2023

REFERAT DE APROBARE

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”,
intravilan Mun. Arad,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 340316 - Arad

- beneficiar: S.C.B.C. INVESTMENT S.R.L.

- elaborator: proiectant general S.C. PLASIS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
Gheorghe SECULICI, pr.nr. 118/2017

Parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 340316 - Arad care face obiectul prezentului
P.U.Z., are categoria de folosință arabil în intravilan în suprafață de 15.300,00 mp, este amplasată
în nordul Mun. Arad.

Având în vedere că documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu
prevederile certificatului de urbanism nr. 591 din 26 martie 2020, Ghidului privind metodologia
de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, se aprobă demararea procedurii de transparență
decizională.

După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale,
documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

p.PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”,
intravilan Mun. Arad, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 340316 - Arad

- beneficiar: S.C.B.C. INVESTMENT S.R.L.
- elaborator: proiectant general S.C. PLASIS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr.nr. 118/2017

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în nordul Municipiului Arad, intravilan, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 340316 - Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 340316 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice S.C.B.C. INVESTMENT S.R.L., măsoară o suprafață totală de 15.300,00 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. 340316 - Arad, în vederea construirii unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : strada Iulius – drum asfalt, identificată prin C.F. nr. 332799 Arad și C.F. nr. 350761 Arad, care face legătura între Calea Zimandului (DN79) și cartierul rezidențial Romana Residence Arad, terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 350760 Arad, C.F. nr. 350762 Arad, C.F. nr. 340325 Arad;
- **la vest** : teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 340311 Arad;
- **la est** : drum de exploatare, identificat prin nr. cad. 340439 și teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 340351 Arad;
- **la sud** : strada Aviator Bojan Alexandru.

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.

• Funcțiunea principală:

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - zonă rezidențială unifamilială cu locuințe izolate sau cuplate.
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1).

• Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - o unități comerț cu amănuntul;
 - o servicii – birouri specializate – diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, spații administrative, etc.);
 - o servicii medicale – clinici;
 - o servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri/instruiri);
 - o construcții de agrement (locuri de joacă, spații verzi amenajate);
 - o dotări ale incintelor propuse (spații de protecție și aliniament în incinte, accese pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare incintei studiate).
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - o unități comerț cu amănuntul;
 - o servicii – birouri specializate – diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, spații administrative, etc.);
 - o servicii medicale – clinici;
 - o servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri/instruiri);
 - o construcții de agrement (locuri de joacă, spații verzi amenajate);
 - o dotări ale incintelor propuse (spații de protecție și aliniament în incinte, accese pietonale, carosabile, parcaje, platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare incintei studiate).
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - o 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, cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.
 - Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - o 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, cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.
- **Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare P.U.Z.:**
 - Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - o construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin documentație.
 - Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - o construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin documentație.
- **Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:**
 - Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - o servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - o activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - o funcțiuni de depozitare deșeuri;
 - o funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - o sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. 11 din cadrul OMS nr. 119/2014.
 - Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - o servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
 - o activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - o funcțiuni de depozitare deșeuri;
 - o funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - o sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. 11 din cadrul OMS nr. 119/2014.

- **Interdicții temporare de construire:**

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - Nu este cazul.
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - Nu este cazul.

- **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - P.O.T. maxim admis: 40,00%;
 - C.U.T. maxim admis: 1,20.
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - P.O.T. maxim admis: 50,00%;
 - C.U.T. maxim admis: 1,50.

- **Regimul de înălțime maxim propus:**

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+1E+M**, cu înălțimea maximă la cornișă de 12,00 m, respectiv înălțimea maximă de 15,00 m (124,39 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20353/13.09.2022.
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+2E**, cu înălțimea maximă de 15,00 m (124,39 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20353/13.09.2022.

- **Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:**

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - **Față de limita de proprietate de la drum** se va realiza o retragere de minim 6,00 m, cu admiterea construirii pe limita, în proporție de maxim 1/2 din front (garaj, acces protejat);
 - **Față de limita de proprietate posterioară** se va respecta o retragere de minim 8,00 m;
 - **Față de limitele de proprietate laterale** se va respecta o retragere de minim 2,00 m, dar nu mai puțin de H/2 (se admite construirea în sistem cuplat, pe limita laterală de proprietate);
 - **Parcelele de colț** pot avea retrageri inegale de 6,00 m / 3,00 m în funcție de caracterul frontului stradal;
 - În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici de H/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim H/2 din înălțimea construcțiilor.
- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - **Față de limita de proprietate de la drum** se va realiza o retragere de minim 6,00 m;
 - **Față de limita de proprietate posterioară** se va respecta o retragere de minim 8,00 m;
 - **Față de limitele de proprietate laterale** se va respecta o retragere de minim 2,00 m, respectiv 3,00 m spre parcela propusă nr. 2, dar nu mai puțin de H/2;
 - În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât H/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare de minim H/2 din înălțimea construcțiilor.

Spații verzi:

Zona verde aferentă ansamblului propus se identifică prin parcela nr. 15 (arie totală 1.482,00 mp); aceasta se va organiza ca un parc neîngrădit, amenajat cu circulații pietonale, mobilier urban și instalații dedicate activităților pentru copii. În această zonă (zona Z3) se propune și un parcaj destinat vizitatorilor, cu acces din segmentul de legătură propus, acesta ocupând maxim 10% din aria totală a parcelei, respectiv maxim 148,20 mp.

Suprafața minimă de spațiu verde amenajat este de 4.849,50 mp, respectiv un procent de minim 31,70% raportat la aria totală a parcelei reglementate.

Pentru zona Z1 - zonă rezidențială (loturile 2-14), procentul minim de spații verzi va fi de minim 30,00% din suprafața terenului.

Pentru zona Z2 - servicii și comerț (lot 1), procentul minim de spații verzi va fi de minim 20,00% din suprafața terenului.

Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:

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

Accesibilitatea zonei se va asigura prin racordare directă pentru fiecare parcelă în parte la drumul de exploatare identificat prin nr. cad. 340439 (strada aviator Bojan Alexandru). Acesta se va aduce la un gabarit corespunzător (carosabil cu lățime de 7,00 m și o bandă/sens, trotuar cu lățimea de 1,50, m și spațiu verde de aliniament cu lățimea de 1,00 m spre parcela studiată) prin retragerea aliniamentului parcelelor propuse.

Accesele rutiere care deservește zona Z1 vor fi racordate la marginea drumului de exploatare, propus spre amenajare, prin curbe arc de cerc cu raza de $R=3,00$ m și vor avea o lățime de 3,00 m.

Accesul rutier care deservește zona Z2 se va racorda la marginea drumului de exploatare, propus spre amenajare, prin curbe arc de cerc cu raza de $R=3,00$ m și va avea o lățime de 5,00 m.

Se propune realizarea unui segment de legătură care va conecta drumul de exploatare identificat prin nr. cad. 340439 (strada aviator Bojan Alexandru) și strada Iulius (nr. cad. 332800).

Aria totală rezervată zonei Z4 este de 1.808,00 mp, reprezentând 11,82% din totalul parcelei reglementate.

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.

Parcări:

La nivelul ansamblului se vor asigura 6 locuri de parcare dispuse în zona Z3, adiacent spațiului verde amenajat.

- Zona 1 – zonă rezidențială (loturile 2-14):
 - locurile de parcare se vor asigura pe fiecare parcelă în parte;
 - fiecare parcelă va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 1- 2 mașini ;
 - în cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății ;
 - construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

- Zona 2 – servicii și comerț (lot 1):
 - o Se vor respecta prevederile Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată:
 - un loc de parcare la 200,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00 mp;
 - un loc de parcare la 100,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00 mp;
 - un loc de parcare la 50,00 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 –2.000,00 mp.

Parcelări:

Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul acestei documentații, cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a regimului de înălțime, a indicatorilor urbanistici, raportat la noua arie și a regimului de înălțime.

În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate.

Utilități:

Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 591 din 26 martie 2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională. După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

Șef serviciu,
arh. Sandra Dinulescu

Consilier,
arh. Ioana Bărbătei

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 - Zonă rezidențială și funcțiuni complementare

Inițiatorii documentației – S.C.B.C. INVESTMENT SRL
Amplasament - municipiul Arad, CF 340316 Arad
Proiectant - SC PLASIS SRL, arh.RUR Gh.Seculici, proiect nr.118/2017
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

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

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

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

- prin adresa nr. 6189/27.01.2022 înregistrată la Primăria Municipiului Arad, 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 23.02.2022;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 23.02.2022 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data 04.03.2022 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 34562/28.04.2022, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 30.05.2022;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 30.05.2022 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 până în data de 13.06.2022 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației 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 învecinat identificate cu extras CF 340307, CF 340313, CF 346012, CF 346039, CF 343581, CF 343580, CF 341599, CF 341641, CF 332823, CF 332801, CF 340325, CF 341644, CF 350762, CF 355636, CF 340439 , CF 340607, CF 340608 Arad.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de proprietarul parcelei identificată cu extras CF nr.350762 la data de 09.06.2022 și CF nr.355636 la data 10.06.2022.

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

Prin adresele înregistrate cu nr. 46374/09.06 și nr. 46891/10.06.2022 proprietarii parcelelor identificate cu extras CF nr.350762 și CF nr.341641, transmit următoarele:

”1. Vecinătățile terenului menționate la punctul 2.2.2 la nord:

-nu este strada Iulius cum se menționează ci SC ROMANA RESIDENCE DEVELOPMENT SA prin CF 350760 și subsemnatul prin CF 350762.

2. La punctul 2.3 Elemente ale cadrului natural: flora, se specifică că nu există specii ocrotite, ele existând de exemplu: arici, ciocănitoare, etc. Rog departamentul /direcțiile de specialitate ale primăriei să solicite studii / avize pentru protejarea faunei și florei conform legislației în vigoare.

3. Referitor la punctul 1.2.1 Solicitări ale temei program:

subpunct a)locuințe individuale, posibil cuplate

-regim de înălțime maxim cerut: Ds(s)+P+1E+Er/M

-ținând cont de vecinătățile existente/construcțiile intabulate/materializate în teren:

- la nord : toate casele în regim de înălțime P+M sau P+1E, inclusiv subsemnatul

- la sud și est sere

Legislația în vigoare permite depășirea cu maxim 20% a regimului de înălțime al vecinătăților

Concluzie: Având în vedere observațiile de mai sus, rog o analiză mai atentă ținând cont că au mai fost depuse unele observații și în trecut.”

Sesizările au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 14.06.2022 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.47107/14.06.2022 semnatarii unei liste semnate de 27 persoane, atasată , proprietari ai imobilelor situate in cartierul Romana Residence, transmit următoarele observații:

”1.Vecinatatile in partea de nord nu sunt strada Iulius cum se specifica in documentatie, ci SC ROMANA RESIDENCE DEVELOPMENT SA prin CF350760

2. A patra zonă se compune din terenul destinat căilor de comunicație:

- segmentul de legătură propus între drumul de exploatare CAD 340439 și strada Iulius (CAD 332800). Ținând cont de observația de la punctul 1 și de faptul că pe străzile din cartierul Romana Residence , strazi care în prezent sunt deschise publicului , circulația s-a intensificat , si se deruleaza pe străzi înguste și pe unele porțiuni chiar fără trotuar , siguranta în deplasare a locuitorilor cartierului fiind astfel minimalizată. Considerăm ca un aflux suplimentar , data fiind situația traficului

din cartier, ar crea serioase probleme de deplasare pentru autovehicule, dar mai ales pentru pietoni, circulația pietonală în cartier fiind afectată de lipsa trotuarelor în unele zone, de străzile înguste astfel încât autoturismele rulează inclusiv pe zona pietonală aceasta nefiind marcată cu borduri. În speranța că am reușit să surprindem corect impactul aflului de trafic suplimentar pe străzile din cartier. Dorim ca acest drum de legătură să nu se execute și vă rugăm să efectuați/cereți studiu de trafic, o analiză de către departamentele de specialitate sau direcțiile dvs, astfel încât deciziile să nu crească și mai mult, nu doar disconfortul, cât și riscul de deplasare în cartier, iar accesul pietonal sau cu bicicleta spre cartier devenind curisc crescut.

3. Regimul de înălțime propus D+P+E+Er/M este mult peste regimul de înălțime existent la casele întabulate pe latura din nord care sunt P+M sau P+E și față de latura din sud și est unde sunt sere.

4. Pe planul de la documentație cu situația din teren apar foarte puțini pomi. Planul întocmit de topometrist care stă la baza planului de situație preluat de arhitect nu este prezentă în documentația de pe site-ul PMA, de aceea vă rugăm verificarea la fața locului a faunei și florei existente, ex: pomi mult mai mulți cu diametru și înălțimi de luat în calcul (inclusiv pomi protejați, ex: nucul). De asemenea există animale protejate de lege ex: arici, ciocanitori, etc. deoarece în documentație apare "Flora: nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția" vă rugăm ca să solicitați comisiilor/direcțiilor de specialitate din cadrul PMA o analiză asupra situației reale din teren."

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 20.06.2022 pentru a răspunde motivat.

Prin adresele înregistrate cu nr.49961/23.06.2022 și nr. 49965/23.06.2022 elaboratorul documentației transmite următoarele:

"Referitor la adresa nr. 46 374 / 09.06.2022 și adresa nr. 46 891 / 10.06.2022 cu privire la documentația de urbanism P.U.Z. - ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE cu amplasament în intravilanul municipiului Arad, parcelă identificată conform CF 340316 ARAD, beneficiar Teodorescu Mădălina-Mihaela vă comunicăm următoarele:

1. Referitor la vecinătățile terenurilor – strada Iulius identificată prin CF 350761 a fost notată ca un reper important în vecinătate. Tabelul cu lista integrală a parcelelor învecinate cuprinde și parcelele CF350760 aflate în proprietatea S.C. Romana Residence Development SA, respectiv CF350762 cu proprietar [REDACTAT]

În baza acestui tabel complet s-a desfășurat procedura de informare și consultare a publicului conform Ordinului MDRT nr. 2701 / 2010, pe parcursul căreia ați fost informat / consultat cu privire la prevederile documentației de urbanism propuse.

Vom completa aceste date și în cadrul memoriului.

2. Privind cadrul natural:

– lotul studiat este acoperit cu vegetație arbustivă generată în urma neexploatării agricole (conform cu destinația de teren arabil intravilan) și în urma neîntreținerii.

Acest gen de vegetație este tipic antropică, se regăsește în localități, zone periurbane.

Situl nu constituie un habitat natural, nu reprezintă o zonă naturală protejată.

Speciile amintite - ciocanitoare, grauri, rândunică sunt comune și se regăsesc în mediul antropic, în cadrul localităților, atât în zonele verzi periferice, cât și în zonele verzi amenajate de genul parcuri, scuaruri urbane.

Se vor lua măsuri de protecție a păsărilor: se vor interzice lucrările de defrișare și îndepărtare a vegetației în perioada de cuibărire (aprilie – iunie).

Totodată, pentru protejarea celor mai mari arbori (concentrați pe latura de nord a parcelei studiate spre Romana Residence) s-a propus o fâșie cu interdicție de construire cu lățime de 8 m – cu desfășurare integrală pe latura de N.

3. Referitor la indicii de construibilitate:

- Regimul de înălțime: se propune un regim maxim Ds(S)+P+1E+M (sau etaj retras) adică maxim 12m, acesta fiind doar cu un nivel mai mare decât cel existent în zonă, respectiv D+P+1E sau P+M. Având în vedere distanța de peste 15m între limita de implantare propusă și clădirile existente, construcțiile propuse nu vor umbri casele existente.

- POT maxim propus =40% în cadrul documentației curente raportat la POT maxim propus Romană Residence =45% ;

- CUT maxim propus =1,2 raportat la CUT maxim propus Romană Residence =1,35;

- Aria parcelor rezidențiale propuse măsoară între 685mp și 899 mp, acestea fiind mult mai generoase decât suprafața loturilor din cadrul ansamblului Romana Residence.

-În urma parcelării propuse va rezulta un număr de 13 parcele rezidențiale, respectiv 1 parcelă cu funcțiuni complementare – considerăm că sunt cifre reduse – raportat la gabaritul ansamblului Romana Residence.

Acești indicatori subliniază faptul că ansamblul Romana Residence este mult mai densificat decât propunerea actuală pentru parcela CF340316, astfel că soluția propusă nu va aduce prejudicii estetice contextului existent integrându-se din punct de vedere funcțional în caracterul existent și tendințele de dezvoltare ale zonei.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 28.06.2022.

Prin adresa înregistrată cu nr.52312/01.07.2022 elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

” Referitor la adresa nr. 47107 / A5 / 21.06.2022 cu privire la documentația de urbanism P.U.Z. - ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE cu amplasament în intravilanul municipiului Arad, parcelă identificată conform CF 340316 **ARAD, beneficiar Teodorescu Mădălina-Mihaela**, vă comunicăm următoarele:

1. Referitor la vecinătățile terenurilor – strada Iulius identificată prin CF 350761 a fost notată ca un reper important în vecinătate. Tabelul cu lista integrală a parcelor învecinate cuprinde și parcelele CF350760 aflată în proprietatea S.C. Romana Residence Development SA, respectiv CF350762 cu proprietar [REDACTAT].

În baza acestui tabel complet s-a desfășurat procedura de informare și consultare a publicului conform Ordinului MDRT nr. 2701 / 2010, pe parcursul căreia ați fost informați cu privire la prevederile documentației de urbanism propuse.

Vom completa aceste date și în cadrul memoriului.

2. Cu privire la căile de comunicație – aferente zonei funcționale 4

Menționăm faptul că acest segment rutier care face legătura între Strada Iulius și drumul de exploatare paralel identificat prin CAD 340439 a fost solicitat în urma analizării documentației în cadrul Comisiei Tehnice în vederea emiterii avizului de oportunitate – prin adresa nr. 72632 /A5 /08.11.2021 :

” Documentația va fi completată / revizuită cu următoarele: - Extinderea drumului existent amplasat perpendicular pe drumul de exploatare identificat prin nr. Cad.340439 (la sud de terenul studiat) spre cartierul rezidențial Romana Residence Arad”

Ideea este de a reduce blocajele de trafic și de a oferi alternative de accesare a căii Zimandului inclusiv rezidenților Romana Residence.

Accesibilitatea parcelei studiate se asigură prin racordarea la drumul de exploatare identificat prin CAD 340439 (strada aviator Bojan Alexandru), propunerea prevede aducerea acestuia la un gabarit corespunzător prin cedarea unui segment din terenul aflat în proprietatea beneficiarului, rezultând un carosabil cu câte o bandă pe sens (lățime totală 7m), inclusiv circulație pietonală și spațiu verde de aliniament dispuse adiacent parcelei studiate.

Menționăm faptul că în urma parcelării propuse va rezulta un număr limitat de loturi, respective 13 parcele rezidențiale și 1 parcelă cu funcțiuni complementare – considerăm că sunt

cifre reduse – raportat la gabaritul ansamblului Romana Residence. Această lotizare nu va genera un trafic care să deprecieze calitatea locuirii în zonă sau să afecteze în mod negativ circulația blândă (pietonală sau cea cu bicicleta).

De asemenea dorim să subliniem faptul că pe segmentul propus de drum la care faceți referire circulația pietonală este detașată de cea auto, fiind bordată de spații verzi care ameliorează atât siguranța pietonilor cât și calitatea spațiului generat.

3. Referitor la indicii de construibilitate:

- Regimul de înălțime: se propune un regim maxim Ds(S)+P+1E+M (sau etaj retras) adică maxim 12m, acesta fiind doar cu un nivel mai mare decât cel existent în zonă, respectiv D+P+1E sau P+M. Având în vedere distanța de peste 15m între limita de implantare propusă și clădirile existente, construcțiile propuse nu vor umbri casele existente.

-POT maxim propus =40% în cadrul documentației curente raportat la

-POT maxim propus Romană Residence =45% ;

-CUT maxim propus =1,2 raportat la CUT maxim propus Romană Residence =1,35;

- Aria parcelelor rezidențiale propuse măsoară între 685mp și 899 mp, acestea fiind mult mai generoase decât suprafața loturilor din cadrul ansamblului Romana Residence.

- În urma parcelării propuse va rezulta un număr de 13 parcele rezidențiale, respectiv 1 parcelă cu funcțiuni complementare – considerăm că sunt cifre reduse – raportat la gabaritul ansamblului Romana Residence.

Acești indicatori subliniază faptul că ansamblul Romana Residence este mult mai densificat decât propunerea actuală pentru parcela CF340316, astfel că soluția propusă nu va aduce prejudicii estetice contextului existent integrându-se din punct de vedere funcțional în caracterul existent și tendințele de dezvoltare ale zonei.

4. Privind cadrul natural:

Lotul studiat este acoperit cu vegetație arbustivă generată în urma neexploatării agricole (conform cu destinația de teren arabil intravilan) și în urma neîntreținerii.

Acest gen de vegetație este tipic antropică, se regăsește în localități, zone periurbane. Situl nu constituie un habitat natural, nu reprezintă o zonă naturală protejată.

Speciile amintite - ciocanitoare, grauri, rândunică sunt comune pentru zona de periferie urbană și se regăsesc în mediul antropic, în cadrul localităților, atât în zonele verzi periferice, cât și în zonele verzi amenajate de genul parcuri, scuaruri urbane.

Se vor lua măsuri de protecție a păsărilor: se vor interzice lucrările de defrișare și îndepărtare a vegetației în perioada de cuibărire (aprilie – iunie).

Totodată, pentru protejarea celor mai mari arbori (concentrați pe latura de nord a parcelei studiate spre Romana Residence) s-a propus o fâșie cu interdicție de construire cu lățime de 8 m – cu desfășurare integrală pe latura de N.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 12.07.2022.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		26.01.2023