

Proiect
Nr. 732/29.12.2022
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire locuințe individuale”,
Mun. Arad, str. Nouă, nr. 76 și 78,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 353682 – Arad, respectiv C.F. nr. 353718 - Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 99467/ A5 /27.12.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 99465/A527.12.2022, 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. 99464/A5/27.12.2022 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 41/27.12.2022,

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

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Construire locuințe individuale”, Mun. Arad, str. Nouă, nr. 76 și 78, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 353682 – Arad, respectiv C.F. nr. 353718 - Arad, conform documentației

anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiari: KIS CRISTIAN și BALINT CLAUDIU OVIDIU

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. PROdeCOR COMPANY S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Monica CUZNEȚOV, pr.nr. 580/2021

1.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin **C.F. nr. 353682 – Arad, respectiv C.F. nr. 353718 - Arad** și constituie proprietate privată - KIS CRISTIAN și BALINT CLAUDIU OVIDIU, măsoară o suprafață totală de **4.226,00 mp**.

Art.2. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii KIS CRISTIAN și BALINT CLAUDIU OVIDIU 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 locuințe individuale”,
Mun. Arad, str. Nouă, nr. 76 și 78,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 353682 – Arad, respectiv C.F. nr. 353718 - Arad

Beneficiari: KIS CRISTIAN și BALINT CLAUDIU OVIDIU;

Elaborator: proiectant general S.C. PRODeCOR COMPANY S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Monica CUZNEȚOV, pr.nr. 580/2021

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 87865 din 11.11.2022 de către KIS CRISTIAN și BALINT CLAUDIU OVIDIU;

- raportul de specialitate nr. 99464/ A5 / 27.12.2022 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Generale Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 99465/A5/27.12.2022, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 41 din 27.12.2022 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1593/11.08.2021, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin **C.F. nr. 353682 – Arad, respectiv C.F. nr. 353718 - Arad** și constituie proprietatea privată - KIS CRISTIAN și BALINT CLAUDIU OVIDIU, măsoară o suprafață totală de 4.226,00 mp.

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

- „Construire locuințe individuale”, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 353682 – Arad, respectiv C.F. nr. 353718 - Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal „Construire locuințe individuale”, Mun. Arad, str. Nouă, nr. 76 și 78, identificat prin **C.F. nr. 353682 – Arad, respectiv C.F. nr. 353718 – Arad**, se propune construirea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale și măsoară o suprafață totală de **4.226,00 mp.**

Principalii indicatori urbanistici sunt:

P.O.T.: 40,00%

C.U.T.: 1,20

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 11,50 m (117,35 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23868/11.10.2022.

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 35,00 % pe fiecare lot (loturile 1-10), conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire locuințe individuale**”, intravilan **Mun. Arad, str. Nouă, nr. 76 și 78**, identificat prin **C.F. nr. 353682 – Arad, respectiv C.F. nr. 353718 - Arad** îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Călin Bibarț
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

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

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 99464/A5/27.12.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire locuințe individuale”,
Mun. Arad, str. Nouă, nr. 76 și 78,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 353682 – Arad, respectiv C.F. nr. 353718 - Arad

- beneficiari: KIS CRISTIAN și BALINT CLAUDIU OVIDIU;
- elaborator: proiectant general S.C. PROdeCOR COMPANY S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Monica CUZNEȚOV, pr.nr. 580/2021;

Încadrarea în localitate

Imobilele - terenurile sunt situate în intravilanul Municipiului Arad, str. Nouă, nr. 76 și 78.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin **C.F. nr. 353682 – Arad, respectiv C.F. nr. 353718 - Arad** și constituie proprietatea privată - KIS CRISTIAN și BALINT CLAUDIU OVIDIU, măsoară o suprafață totală de 4.226,00 mp.

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 353682 – Arad, respectiv C.F. nr. 353718 - Arad, în vederea dezvoltării unei zone rezidențiale cu locuințe individuale.

Pentru deservirea rutieră a viitoarei zone rezidențiale se propune realizarea unui acces din strada Nouă, acces care va avea lățimea zonei carosabile de 5,50 m – se va asigura accesul la fiecare parcelă din incintă.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord: C.F. nr. 322859 – Arad, teren proprietate privată – locuință;
- la vest: domeniu public, strada Nouă;
- la est: C.F. nr. 317092 – Arad, C.F. nr. 317891 – Arad și C.F. nr. 321436 – Arad, terenuri proprietăți private – locuințe;
- la sud: C.F. nr. 323895 – Arad, teren proprietate privată - locuință.

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 cu locuințe individuale, cu acces din strada Nouă, de pe latura vestică a amplasamentului studiat.

- **Funcțiunea principală:**
 - zonă rezidențială cu locuințe individuale izolate și/sau cuplate;
- **Funcțiuni complementare:**
 - birouri;
 - spații pentru exercitarea profesiunilor liberale;
 - anexe;
 - magazine de lemne;
 - piscine;
 - platforme carosabile/parcaje/carporturi/garaje;
 - circulații;
 - spații verzi;
 - parcuri;
 - trotuare;
 - amenajări edilitare.
- **Funcțiuni interzise:**
 - Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă;
 - Comerț, alimentație publică, turism, servicii, servicii și spălătorii auto, tinichigerii, ateliere de mică producție (tâmplărie, etc.), activități care produc zgomot sau aduc personal și public numeros, generând trafic și aglomerație.
- **Interdicții temporare de construire:**
 - nu este cazul.

Zonificare funcțională:

- Lm1** - zonă locuire și funcțiuni complementare;
- Cp1** - căi de comunicație pietonală în interiorul parcelelor 1-10;
- Pga1** - construcții anexe Parter – tip garaj/carport/pergole/filigorii/anexe/piscine;
- Sp1** - zone verzi amenajate în interiorul parcelelor 1-10;
- Cp** - căi de comunicație pietonală pe parcela comună – 11;
- Sp** - zone verzi amenajate pe parcela comună – 11;
- Cc** - drum de comunicație rutieră pe parcela comună – 11;
- P1** - zona de parcaje pe parcela comună - 11.

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 **P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 11,50 m (117,35 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23868/11.10.2022.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Amplasare față de frontul stradal (carosabilul nou propus):
 - Loturile 1-10 – construcțiile vor fi amplasate la minim 1,50 m față de limita de proprietate spre carosabilul nou propus.
- Amplasare față de limitele laterale:

- Loturile 1,2,3,5,6 și 7 – 0,00 m stânga-dreapta;
- Loturile 4 și 9 – minim 1,50 m stânga, respectiv 0,00 m dreapta;
- Loturile 8 și 10 – minim 1,50 m dreapta, respectiv 0,00 m stânga.

În cazul unificării parcelelor 3-4 și 8-9:

- Lotul 3-4 – minim 1,50 m stânga, respectiv 0,00 m dreapta;
 - Lotul 8-9 – minim 1,50 m spre carosabil, respectiv 0,00 m dreapta (spre limita de proprietate cu terenul identificat prin C.F. nr. 323895 – Arad).
- Amplasare față de limita posterioară de proprietate:
 - Loturile 1-10 – minim 0,00 m.

În cazul unificării parcelelor 3-4 și 8-9:

- Lotul 3-4 – minim 3,00 m;
- Lotul 8-9 – minim 1,50 m, indiferent de latura scurtă a parcelei dinspre care se realizează accesul.
- Distanțe ale construcțiilor aflate pe aceeași parcelă:
 - Minim 3,00 m între construcțiile de pe aceeași parcelă (în cazul în care nu sunt alipite);
 - Distanțele minim obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, conform Codului Civil – servitutea de vedere – obligația de a păstra o distanță de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate;
 - Construirea la o distanță mai mică decât 60 cm spre limitele de alipire cu alte parcele se va face cu acordul vecinilor în cauză.

Spații verzi:

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 35,00 % pe fiecare lot (loturile 1-10), conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Pentru zona din incintă vor fi prevăzute spații verzi plantate, în suprafață de minim 2,00 mp/locuitor (în afara loturilor propuse) – spații verzi de aliniament în lungul carosabilului propus.

Suprafața minimă de spațiu verde amenajat în afara loturilor propuse va fi de 80,00 mp (10 loturi x 4 persoane/lot = 40 persoane x 2 mp = 80 mp). În bilanț s-au prevăzut 211,00 mp, care reprezintă 5,00 % din suprafața totală a terenului, respectiv 20,00% din suprafața Lotului 11 – parcelă comună.

Spațiul verde comun va fi înierbat și se vor planta arbori mici și medii sau arbuști ornamentali.

Parcaje:

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

În cadrul Lotului 11, adiacent carosabilului propus, se vor amenaja 5 locuri de parcare pentru persoanele care vin în vizită, din dale înierbate.

În cadrul fiecărui lot va fi prevăzut minim un loc de parcare, loc ce va fi realizat în incinta proprie, sub forma unui garaj, carport, platformă de parcare.

Circulații și accese:

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

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

Terenul destinat circulației rutiere și pietonale, incluzând și alveolele de parcare și spațiile verzi, se va parcela separat și va fi proprietate privată. Pe această parcelă se va institui obligatoriu servitute de trecere auto, cu piciorul și cu utilități pentru loturile 1-10.

Lotul 11 va fi destinat realizării accesului la parcele printr-un drum carosabil, zone de parcare și spații verzi.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

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

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

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

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone rezidențiale cu locuințe individuale, 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. 1593 din 11.08.2021, 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	10700516/27.07.2022	11.08.2023
2.	Compania de Apă Arad S.A.	14111/26.08.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213822326/29.07.2022	29.07.2023
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	16151/24.10.2022	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4720810/04.08.2022	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4720809/04.08.2022	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139282/21.07.2022	-
8.	O.C.P.I. Arad	PV 875/2022	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	23868/11.10.2022	11.10.2023
10.	Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	57616/Z1/23.08.2022	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	328/28.07.2022	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 22.11.2022 , s-a emis Avizul Tehnic nr.

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

Director executiv,
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
arh. Bărbătei Ioana

VIZA JURIDICA

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de KIS CRISTIAN și BALINT CLAUDIU OVIDIU, cu domiciliul în județul Arad, Mun. Arad, str. Arinului, nr. 8, înregistrată cu nr. 87865 din 11.11.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 41 din 27.12.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire locuințe individuale”,
Mun. Arad, str. Nouă, nr. 76 și 78,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 353682 – Arad, respectiv C.F. nr. 353718 - Arad

Inițiatori: KIS CRISTIAN și BALINT CLAUDIU OVIDIU

Proiectant de specialitate: S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. PRODeCOR COMPANY S.R.L.,
specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Monica CUZNEȚOV, pr.nr. 580/2021

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord: C.F. nr. 322859 – Arad, teren proprietate privată – locuință;
- la vest: domeniu public, strada Nouă;
- la est: C.F. nr. 317092 – Arad, C.F. nr. 317891 – Arad și C.F. nr. 321436 – Arad, terenuri proprietăți private – locuințe;
- la sud: C.F. nr. 323895 – Arad, teren proprietate privată - locuință.

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

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

- UTR. nr. 24:
 - 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:**
 - zonă rezidențială cu locuințe individuale izolate și/sau cuplate;
- **Funcțiuni complementare:**
 - birouri;
 - spații pentru exercitarea profesiunilor liberale;
 - anexe;
 - magazii de lemne;

- piscine;
- platforme carosabile/parcaje/carporturi/garaje;
- circulații;
- spații verzi;
- parcări;
- trotuare;
- amenajări edilitare.
- **Funcțiuni interzise:**
 - Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă;
 - Comerț, alimentație publică, turism, servicii, service și spălătorii auto, tinichigerii, ateliere de mică producție (tâmplărie, etc.), activități care produc zgomot sau aduc personal și public numeros, generând trafic și aglomerație.
- **Interdicții temporare de construire:**
 - nu este cazul.

Zonificare funcțională:

- Lm1** - zonă locuire și funcțiuni complementare;
- Cp1** - căi de comunicație pietonală în interiorul parcelelor 1-10;
- Pga1** - construcții anexe Parter – tip garaj/carport/pergole/filigorii/anexe/piscine;
- Sp1** - zone verzi amenajate în interiorul parcelelor 1-10;
- Cp** - căi de comunicație pietonală pe parcela comună – 11;
- Sp** - zone verzi amenajate pe parcela comună – 11;
- Cc** - drum de comunicație rutieră pe parcela comună – 11;
- P1** - zona de parcaje pe parcela comună - 11.

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 **P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 11,50 m (117,35 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23868/11.10.2022.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Amplasare față de frontul stradal (carosabilul nou propus):
 - Loturile 1-10 – construcțiile vor fi amplasate la minim 1,50 m față de limita de proprietate spre carosabilul nou propus.
- Amplasare față de limitele laterale:
 - Loturile 1,2,3,5,6 și 7 – 0,00 m stânga-dreapta;
 - Loturile 4 și 9 – minim 1,50 m stânga, respectiv 0,00 m dreapta;
 - Loturile 8 și 10 – minim 1,50 m dreapta, respectiv 0,00 m stânga.

În cazul unificării parcelelor 3-4 și 8-9:

- Lotul 3-4 – minim 1,50 m stânga, respectiv 0,00 m dreapta;
 - Lotul 8-9 – minim 1,50 m spre carosabil, respectiv 0,00 m dreapta (spre limita de proprietate cu terenul identificat prin C.F. nr. 323895 – Arad).
- Amplasare față de limita posterioară de proprietate:

- Loturile 1-10 – minim 0,00 m.

În cazul unificării parcelelor 3-4 și 8-9:

- Lotul 3-4 – minim 3,00 m;
- Lotul 8-9 – minim 1,50 m, indiferent de latura scurtă a parcelei dinspre care se realizează accesul.

• Distanțe ale construcțiilor aflate pe aceeași parcelă:

- Minim 3,00 m între construcțiile de pe aceeași parcelă (în cazul în care nu sunt alipite);
- Distanțele minim obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, conform Codului Civil – servitutea de vedere – obligația de a păstra o distanță de minim 2,00 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate;
- Construirea la o distanță mai mică decât 60 cm spre limitele de alipire cu alte parcele se va face cu acordul vecinilor în cauză.

Spații verzi:

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 35,00 % pe fiecare lot (loturile 1-10), conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Pentru zona din incintă vor fi prevăzute spații verzi plantate, în suprafață de minim 2,00 mp/locuitor (în afara loturilor propuse) – spații verzi de aliniament în lungul carosabilului propus.

Suprafața minimă de spațiu verde amenajat în afara loturilor propuse va fi de 80,00 mp (10 loturi x 4 persoane/lot = 40 persoane x 2 mp = 80 mp). În bilanț s-au prevăzut 211,00 mp, care reprezintă 5,00 % din suprafața totală a terenului, respectiv 20,00% din suprafața Lotului 11 – parcelă comună.

Spațiul verde comun va fi înierbat și se vor planta arbori mici și medii sau arbuști ornamentali.

Parcaje:

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

În cadrul Lotului 11, adiacent carosabilului propus, se vor amenaja 5 locuri de parcare pentru persoanele care vin în vizită, din dale înierbate.

În cadrul fiecărui lot va fi prevăzut minim un loc de parcare, loc ce va fi realizat în incinta proprie, sub forma unui garaj, carport, platformă de parcare.

Circulații și accese:

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

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

Terenul destinat circulației rutiere și pietonale, incluzând și alveolele de parcare și spațiile verzi, se va parcela separat și va fi proprietate privată. Pe această parcelă se va institui obligatoriu servitute de trecere auto, cu piciorul și cu utilități pentru loturile 1-10.

Lotul 11 va fi destinat realizării accesului la parcele printr-un drum carosabil, zone de parcare și spații verzi.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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.

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

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone rezidențiale cu locuințe individuale, 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 22.11.2022 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 (1³), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1593 din 11.08.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

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 locuințe individuale

Inițiatorii documentației – Kis Cristian și Balint Claudiu Ovidiu

Amplasament – strada Nouă nr.76-78, municipiul Arad, generat de imobilul identificat prin CF 353682, CF 353718-Arad în suprafață de 4226 mp

Proiectant - SC PROdeCOR COMPANY SRL, specialist cu drept de semnătură RUR Monica Cuznetov, proiect nr.580/2021

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

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 75456/30.09.2021, beneficiarul 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 **21.10.2021**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **21.10.2021** 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 **04.11.2021** 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 si RLU aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.55256/A5/13.07.2022, 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 ..

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 27.06.2022, au fost depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 11.07.2022 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 parcelor învecinate identificate cu CF 360531, CF 317891, CF 321436, CF 323895, CF 351383, CF 351384, CF 322859.

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

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		19.12.2022