

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE”,
Municipiul Arad, Intravilan,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340123 – Arad, C.F. nr. 340126 – Arad,
C.F. nr. 340128 – Arad, C.F. nr. 340147 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.,
Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 80378/23.09.2024 și Referatul de aprobare nr. 101077/03.12.2024.

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 77115/23.09.2024, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 101064/03.12.2024 și raportul nr. 80375/23.09.2024 ale Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 56/03.12.2024,

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

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

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

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE”, Municipiul Arad, Intravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340123 – Arad, C.F. nr. 340126 – Arad, C.F. nr. 340128 – Arad, C.F. nr. 340147 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 99.451,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.4) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.8.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

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

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrare în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice – zonificare
- 2.4. Reglementări edilitare
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Posibilitate de mobilare, ilustrare urbanistică
- 2.7. Studiu cvartal
- 2.8. Detaliu intersecție

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

- 2.1. Proprietar/dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.;
- 2.2. Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘOIMA Mircea, pr. nr. 239/2024.

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare, măsoară o suprafață totală de 99.451,00 mp, sunt identificate prin:

-C.F. nr. 340123 – Arad, în suprafață de 28.000,00 mp, teren arabil în intravilan, proprietar SOCIETATEA RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., cu drept de ipotecă VISTA BANK (ROMANIA) S.A.;

-C.F. nr. 340126 – Arad, în suprafață de 9.913,00 mp, teren arabil în intravilan, proprietar SOCIETATEA RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., cu drept de ipotecă VISTA BANK (ROMANIA) S.A.;

-C.F. nr. 340128 – Arad, în suprafață de 18.538,00 mp, teren arabil în intravilan, proprietar SOCIETATEA RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., cu drept de ipotecă VISTA BANK (ROMANIA) S.A.;

-C.F. nr. 340147 – Arad, în suprafață de 43.000,00 mp, teren arabil în intravilan, proprietar SOCIETATEA RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., cu drept de ipotecă VISTA BANK (ROMANIA) S.A.

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

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

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

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

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

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 77115 din 23.09.2024, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Șef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE”,
Municipiul Arad, Intravilan,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340123 – Arad, C.F. nr. 340126 – Arad,
C.F. nr. 340128 – Arad, C.F. nr. 340147 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.,
Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘOIMA Mircea, pr. nr. 239/2024.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 74187 din 30.08.2024, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresele nr. 89517/24.10.2024 și nr. 97855/22.11.2024, de către S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.;
- referat de aprobare nr. 80378/23.09.2024 privind demararea procedurii de transparență decizională;
- raportul de specialitate nr. 101064/A5/03.12.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raport nr. 80375/A5/23.09.2024 privind demararea procedurii de transparență decizională, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- raportul informării și consultării publicului nr. 77115 /A5/ 23.09.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 56/03.12.2024 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 110 din 26.01.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare, măsoară o suprafață totală de 99.451,00 mp, sunt identificate prin:

- C.F. nr. 340123 – Arad, în suprafață de 28.000,00 mp, teren arabil în intravilan, proprietar SOCIETATEA RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., cu drept de ipotecă VISTA BANK (ROMANIA) S.A.;
- C.F. nr. 340126 – Arad, în suprafață de 9.913,00 mp, teren arabil în intravilan, proprietar SOCIETATEA RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., cu drept de ipotecă VISTA BANK (ROMANIA) S.A.;
- C.F. nr. 340128 – Arad, în suprafață de 18.538,00 mp, teren arabil în intravilan, proprietar SOCIETATEA RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., cu drept de ipotecă VISTA BANK (ROMANIA) S.A.;

-C.F. nr. 340147 – Arad, în suprafață de 43.000,00 mp, teren arabil în intravilan, proprietar SOCIETATEA RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., cu drept de ipotecă VISTA BANK (ROMANIA) S.A.

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

-„ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE”, Municipiul Arad, Intravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340123 – Arad, C.F. nr. 340126 – Arad, C.F. nr. 340128 – Arad, C.F. nr. 340147 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate:

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE”, Municipiul Arad, Intravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340123 – Arad, C.F. nr. 340126 – Arad, C.F. nr. 340128 – Arad, C.F. nr. 340147 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 99.451,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 40,00%
- C.U.T. maxim: 0,95.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim S/D+P+1E
- Hmax coamă: 14,00 m
- Hmax cornișă: 10,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 14333/19.07.2024, care prevede înălțimea maximă a zonelor edificabile de 14.00 m, respectiv cota absolută maximă de 125,02 m (111,02 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +14,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE”, Municipiul Arad, Intravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340123 – Arad, C.F. nr. 340126 – Arad, C.F. nr. 340128 – Arad, C.F. nr. 340147 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

PRIMAR
Calin Bibarț

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 101064/A5/ 03.12.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ANSAMBLU LOCUINŢE INDIVIDUALE”,
Municipiul Arad, Intravilan,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340123 – Arad, C.F. nr. 340126 – Arad,
C.F. nr. 340128 – Arad, C.F. nr. 340147 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOŢ S.R.L.,
Proiectant general: S.C. STUDIO M ŞOIMA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOŢ S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. STUDIO M ŞOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ŞOIMA Mircea, pr. nr. 239/2024.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad,. C.F. nr. 340123 – Arad, C.F. nr. 340126 – Arad, C.F. nr. 340128 – Arad, C.F. nr. 340147 – Arad.

Situaţia juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncţionalizare, măsoară o suprafaţă totală de 99.451,00 mp, sunt identificate prin:

- C.F. nr. 340123 – Arad, în suprafaţă de 28.000,00 mp, teren arabil în intravilan, proprietar SOCIETATEA RESIDENCE IMOBILIARE MOŢ S.R.L., cu drept de ipotecă VISTA BANK (ROMANIA) S.A.;
- C.F. nr. 340126 – Arad, în suprafaţă de 9.913,00 mp, teren arabil în intravilan, proprietar SOCIETATEA RESIDENCE IMOBILIARE MOŢ S.R.L., cu drept de ipotecă VISTA BANK (ROMANIA) S.A.;
- C.F. nr. 340128 – Arad, în suprafaţă de 18.538,00 mp, teren arabil în intravilan, proprietar SOCIETATEA RESIDENCE IMOBILIARE MOŢ S.R.L., cu drept de ipotecă VISTA BANK (ROMANIA) S.A.;
- C.F. nr. 340147 – Arad, în suprafaţă de 43.000,00 mp, teren arabil în intravilan, proprietar SOCIETATEA RESIDENCE IMOBILIARE MOŢ S.R.L., cu drept de ipotecă VISTA BANK (ROMANIA) S.A.

Situaţia existentă

Parcelele menţionate mai sus, cu folosinţa actuală teren arabil în intravilan, proprietate privată, conform C.F. nr. 340123 – Arad, C.F. nr. 340126 – Arad, C.F. nr. 340128 – Arad, C.F. nr. 340147 – Arad, se găsesc amplasate în UTR nr. 55, conform PUG-ul Municipiului Arad aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023: LMu55a - subzonă predominant rezidenţială cu clădiri de tip urban, Isco55 – subzonă construcţii comerciale, Ppp55a – subzonă perdele protecţie, cu interdicţie temporară de construire până la elaborare PUZ;

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ANSAMBLU LOCUINŢE INDIVIDUALE”, Municipiul Arad, Intravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340123 – Arad, C.F. nr. 340126 – Arad, C.F. nr. 340128 – Arad, C.F. nr. 340147 –

Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 99.451,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

Nord – Est - teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 340158 - Arad;

Sud-est: domeniu public, drum de exploatare identificat prin CF 340209, și terenuri proprietăți private, identificate prin CF 340125-Arad – documentație de urbanism aprobată prin HCLMA 395/2022 – PUZ și RLU Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese, 340118-Arad, 340117-Arad, 340116-Arad, 340114-Arad – documentatie de urbanism aprobată prin HCLMA 559/2023 – PUZ și RLU Zonă locuințe individuale și colective.

Sud-vest: Drum de exploatare agricolă identificat prin CF 340209-Arad, teren proprietate privată STATUL ROMÂN CF 340097-Arad, proprietate privată STATUL ROMÂN CF 340104-Arad, proprietate privată STATUL ROMÂN CF 340103-Arad, Drum de exploatare agricolă identificat prin CF 340100-Arad, teren proprietate privată CF 340119-Arad, Drum de exploatare agricolă CF 340136, terenuri proprietăți private, identificate prin CF 340121-Arad, CF 340120-Arad.

Nord-vest: Drum de exploatare agricolă CF 340239-Arad, și terenuri proprietăți private identificate prin CF nr. 340145-Arad, nr. 340154-Arad, nr. 340162-Arad, nr. 340166-Arad, nr. 340167-Arad, nr. 340168-Arad, nr. 340153-Arad.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 99.451,00 mp.

Zonă funcțională principală (dominantă): zonă rezidențială cu locuințe individuale

Subzone funcționale complementare:

Lm – Locuințe individuale cu regim mic de înălțime

Lm.S - Locuințe individuale cu regim mic de înălțime și unități prestări servicii și comerț

Ccr – căi de comunicație rutiere

Ccp – căi de comunicație pietonale

Spa- spații plantate de aliniament, aferente cailor de comunicații

Spc- spații plantate compacte

TE – dotări tehnico-edilitare

P- parcări

Funcțiunea dominantă a zonei: este de zonă rezidențială - locuire individuală.

Funcțiunile secundare: prestări servicii și comerț.

Funcțiuni complementare: căi de comunicație carosabile și pietonale, spații verzi amenajate compacte, spații verzi de aliniament aferente cailor de comunicație, echipare tehnico- edilitară.

Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiilor de locuire unifamilială, și funcțiuni conexe și complementare acestora; garaje, carporturi, anexe gospodărești, terase, pergole, piscine, circulații carosabile, pietonale, parcări; spații verzi amenajate; echipare tehnico-edilitară.

Utilizări admise cu conditii

Clădiri destinate funcțiilor: unități de prestări servicii, comerț (cum ar fi: clădiri de birouri, spații prezentare și comercializare diverse produse ce nu necesita spații mari de depozitare), învățământ (de tip preșcolar, primar și gimnazial sau unități de tip afterschool), sănătate (dispensar, cabinete medicale, stomatologice etc.), agrement (locuri de joacă pentru copii, săli de jocuri), cu

condiția amplasării în parcelele cu funcțiune secundară servicii și cu respectarea retragerilor și a indicatorilor urbanistici impuși prin documentația de urbanism.

Interdicții temporare

Nu este cazul.

Interdicții permanente

Activități ce generează zgomot, vibrații, noxe, miros neplăcut sau alte tipuri de poluare.

Clădiri destinate funcțiunilor: industrie, depozitare, ateliere diverse, zootehnice, sau alte activități ce nu se încadrează în caracterul rezidențial al zonei.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%
- C.U.T. maxim: 0,95

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim S/D+P+1E
- Hmax coamă: 12,00 m
- Hmax cornișă: 10,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 14333/19.07.2024, care prevede înălțimea maximă a zonelor edificabile de 14,00 m, respectiv cota absolută maximă de 125,02 m (111,02 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +14,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Front stradal** – se impune o retragere a construcțiilor și împrejmuirilor de minim 6 m.

Această retragere se aplică față de toate străzile din cadrul incintei, indiferent de câte laturi ale lotului se învecinează cu străzi. Excepție de la această retragere fac loturile cu limita de proprietate înspre Strada 1, unde (datorită profilului stradal de 24 m) nu se impune o retragere a construcțiilor față de această limită.

Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a amenajărilor cu mobilier urban, a dotărilor tehnico-edilitare – inclusiv construcțiile și amenajările destinate mascării și/sau înfrumusețării acestora (contoare energie electrică și gaz ce se montează suprateran), amenajări aferente căilor de comunicații și acceselor, amenajărilor peisagere cu tufișuri, arbuști și copaci ornamentali de talie mică și medie care să nu depășească 8 m înălțime. Nu sunt permise în această zonă ecrane vegetale pline de tip gard viu și pomi fructiferi.

- **Lateral stânga și dreapta** – se impune o retragere a construcțiilor de minim 3 m față de una din laturi, și conform codului civil față de cealaltă.

Împrejmuirile pe cele două laterale se vor realiza adiacent limitelor de proprietate. Aici se va ține cont de retragerea obligatorie a construcțiilor și împrejmuirilor cu 6 m față de toate străzile învecinate (pe una, două sau trei laturi).

- **Limita posterioară** – se impune o retragere a construcțiilor de locuințe de minim 5 m.

Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile de pe latura posterioară a loturilor a anexelor gospodărești (terase, pergole, filigorii, magazii etc.) cu condiția ca acestea să nu depășească 2/3 din lățimea parcelei, să aibă regim maxim de înălțime maxim S/D+P, înălțime maximă la cornișă/atic 3,5 m, coamă 5,0 m, și panta acoperișului de maxim 25° (douăzeci și cinci de grade).

Împrejmuirea se va realiza adiacent limitei de proprietate.

Piscinele și amenajările de agrement exterioare, din interiorul loturilor, vor respecta retragerea de 6 m de la frontul stradal și pot fi amplasate exclusiv la nivelul solului sau la cota parterului.

Se vor respecta zonele de siguranță și de protecție impuse de:

- zona de siguranță și de protecție a LEA 20 kV – 12,0 m din axul LEA;
- zona de siguranță și de protecție a LEA 110 kV – 18,5 m din axul LEA.

Spații verzi:

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

Pentru locuințele individuale se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de **35%**.

Se propun **doua spații verzi compacte:**

- **primul**, amplasat în mijlocul incintei, în continuarea accesului principal și a străzii 1, flancat pe laturile lungi de străzile 4 și 5, și pe laturile scurte de străzii 7 și parcare principală vizitatori, în suprafață de **2107 mp**, ce va deservi toți locuitorii incintei. Această zonă verde va fi amenajată ca zonă de odihnă, loc de joacă, și activități de recreere.

- **al doilea**, amplasat la capătul străzii 6, în suprafață de **225 mp**.

Total spații verde compacte propuse = 2107 mp + 225 mp = 2332 mp, reprezentând 2,35% din suprafața totală.

În al doilea spațiu verde compact este permisă amplasarea dotărilor tehnico-edilitare supraterane (post trafa în anvelopă de beton) acesta fiind amplasat în vecinătatea mai multor rețele electrice de medie și înaltă tensiune.

Parcaje:

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

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

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

- a) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:
 - minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;
- b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:
 - minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.

Numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, mopede, motocicletă, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, mopede, motocicletă, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Total parcări – cu acces liber:

104 loturi x 25% = **26 parcări**, din care 2 vor fi pentru persoane cu dizabilități.

26 x 25% = **7 parcări biciclete**, moped, motociclete, trotinete, etc.

Parcarea principală – cu acces liber, destinată vizitatorilor va fi un lot independent, va fi amplasată în vecinătatea zonei verzi compacte mari și va asigura un număr de 23 locuri de parcare autoturisme, din care 2 vor fi pentru persoane cu dizabilități și 7 parcări biciclete, trotinete.

Parcarea secundară – cu acces liber, va fi amenajată pe lotul destinat străzii 6, în vecinătatea celui de al doilea spațiu verde compact, și va asigura un număr de 3 locuri de parcare autoturisme.

Pentru funcțiuni diferite sau pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în HGR 525/1996 și HCLM Arad nr 187/28.03.2024.

Circulații și accesuri:

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.

În vederea modernizării circulației în zonă, pentru toate Drumurile de exploatare agricolă învecinate se ține cont de realizarea unui profil stradal de 12 m, motiv pentru care se propune realizarea de două rezerve de teren dimensionate corespunzător și destinate extinderii și modernizării într-o etapă ulterioară a acestora.

Pentru Drumul de exploatare agricolă identificat prin C.F. nr. 340209 - Arad, alipit la sud-est și parțial la sud-vest de incintă, rezerva de teren necesară realizării unui drum cu profil stradal de 12 m, și accesului din Strada Rândunicii, s-a stabilit în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate prin H.C.L.M. Arad nr. 395/2022 – PUZ și RLU Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese, și prin H.C.L.M. Arad nr. 559/2023 – PUZ și RLU Zonă locuințe individuale și colective.

Pentru Drumul de exploatare agricolă identificat prin C.F. nr. 340136 - Arad, drum amplasat în vecinătatea dar nu alipit de incintă pe latura sud-vestică, s-a marcat pe planșă limita profilului stradal de 12 m, - 6 m stânga/dreapta din ax, limită ce nu se suprapune cu incinta reglementată.

Pentru Drumul de exploatare agricolă identificat prin C.F. nr. 340239 - Arad, alipit pe latura nord-vest cu incinta, se propune o rezervă de teren necesară realizării profilului stradal de 12 m, - 6 m. stânga/dreapta față de ax, în vederea modernizării într-o fază ulterioară a acestuia.

Accesul în incinta reglementată

Accesul principal, auto și pietonal, se va face din Strada Rândunicii aflată la sud de incintă.

Accesul se va realiza prin intermediul unei minigrații alungite, de 25 m x 12 m, cu raza mică de 6 m, raza mare de 10,5 m, cu carosabil de 4,5 m, sens unic, și trotuar de 1,5 m.

Conform configurației străzilor propuse, rezultă un număr de patru accese secundare, ce se vor realiza într-o etapă ulterioară, după amenajarea și modernizarea străzilor învecinate.

Racordurile dintre drumurile publice modernizate și drumurile de incintă se vor realiza prin arce de cerc cu raza R minim 6 m.

Drumuri de incintă

Pentru o mai ușoară identificare, și o dezvoltare în etape, se propune realizarea de 9 loturi pentru drumurile create, și denumirea în cadrul documentației a străzilor cu cifre de la 1 la 9, urmând ca după aprobarea PUZ-ului se stabilească nume pentru străzile nou create.

În vederea asigurării accesului la toate obiectivele din incintă, se propune realizarea unei rețele de străzi cu trei tipuri de profile stradale.

Profil stradal tip 1 – constând dintr-un profil stradal de **24 m**, cu carosabil de 7 m, dublu sens, spații verzi de aliniament 7 m, pe ambele părți, trotuar 1,5 m pe ambele părți - utilizat pentru **strada 1**.

Profil stradal tip 2 – constând dintr-un profil stradal de **12 m**, cu carosabil de 7 m, dublu sens, spații verzi de aliniament 1,25 m, pe ambele părți, trotuar 1,25 m pe ambele părți - utilizat pentru **străzile 2, 3, 6, 7, 8, 9**.

Profil stradal tip 3 – constând dintr-un profil stradal de **7,75 m**, cu carosabil de 4 m, sens unic, spații verzi de aliniament 1,25 m, pe o singură parte, trotuar 1,5 m pe ambele părți - utilizat pentru **străzile 4 și 5**.

Toate racordurile între străzile propuse, pe direcția de circulație, se vor realiza prin arce de cerc cu R (raza) minim 6 m.

Toate carosabilele se vor realiza cu finisaj asfaltic.

Toate trotuarele se vor realiza cu finisaj asfaltic sau pavaj, vor fi încadrate de borduri și vor avea o cotă de nivel superioară față de cota carosabilului.

Toate drumurile de incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99, privind asigurarea accesului mașinilor de intervenție.

Toate drumurile de incintă vor fi proiectate și dotate cu sisteme de limitare a vitezei la 30 Km/oră. Pe drumurile de incintă, va fi permisă circulația autovehiculelor cu o capacitate de maxim 7,5 tone.

Excepție fac autospecialele de intervenție, mașinile serviciului de salubritate și mașinile și utilajele necesare diverselor lucrări de execuție.

Accesul la parcele

Accesul carosabil pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 7 m, și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 1,5 m, și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Pentru loturile de colț, cu 2 sau mai multe laturi adiacente căilor de comunicație, se pot realiza accese carosabile și pietonale pe maxim 2 din laturile adiacente căilor de comunicație.

Accesele la toate obiectivele se vor face direct din drumurile publice și se vor realiza cu îmbrăcăminte asfaltică sau pavaj, și se va respecta același finisaj ca cel utilizat la trotuare.

Staționări

Staționarea de scurtă durată a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelor sau în locurile de parcare cu acces liber propuse.

Circulația pietonală, trotuare, piste bicicliști

Toate drumurile nou propuse vor fi prevăzute cu trotuare pentru circulația pietonală. Nu se propun piste de biciclete.

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 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 cheltuielile investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

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

Prin prezenta documentație se propune un număr de **104 loturi** cu destinație rezidențială, cu suprafețe cuprinse între 621 și 1274 mp, din care 7 loturi au funcțiune secundară de prestări servicii și comerț, 2 loturi cu destinația zonă verde compactă, 9 loturi cu destinația căi de comunicație, 1 lot destinat realizării parcii principale pentru vizitatori, 2 loturi prevăzute ca rezervă de teren pentru

modernizarea străzilor învecinate și 1 lot destinat realizării accesului principal în incinta reglementată.

Parcelele cu destinație rezidențială se pot realiza cu respectarea următoarelor condiții cumulative:

- Suprafața minimă a parcelelor de locuințe individuale va fi de 450 mp.
- Frontul stradal minim admis va fi de 15 m, dar nu mai lat decât adâncimea parcelei.
- Acces carosabil și pietonal direct din drumurile publice.
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație – retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Este permis ca suprafețele propuse pentru parcele să se redimensioneze în timpul operațiunilor cadastrale și sunt permise lucrări ulterioare de dezmembrare sau unificare, cu condiția respectării condițiilor minime mai sus menționate, a indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor impuse conform documentației de urbanism.

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

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

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

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 110 din 26.01.2024, 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	Rețele Electrice Banat S.A.	19741402/15.05.2024	26.01.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	10871/08.05.2024	-
3	Delgaz Grid S.A.	214612208/22.04.2024	22.04.2025
4	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	12960/26.07.2024	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922676/29.04.2024	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922677/29.04.2024	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161181/25.04.2024	25.04.2025
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 1179/2024	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	14333/19.07.2024	19.07.2025
10	D.S.P. Județul Arad	215/16.05.2024	-
11	Orange Romania Communications S.A.	108/29.04.2024	-
12	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	38746/Z1/13.05.2024	-
13	Comisia de Sistemare a Circulației	38717/Z1/13.05.2024	-
14	VISTA BANK (ROMANIA) S.A.	255/17.09.2024	-
15	Acord de principiu PMA - Direcția Patrimoniu	76594,77362/M1/ 17.10.2024	-
16	PMA Direcția Secretar General, Serviciul Cadastru Extravilan, Fond Funciar	79621/20.11.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.09.2024 s-a emis Avizul Tehnic nr. 56/03.12.2024 favorabil.

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		25.11.2024

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

REFERAT DE APROBARE

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE”,
Municipiul Arad, Intravilan,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340123 – Arad, C.F. nr. 340126 – Arad,
C.F. nr. 340128 – Arad, C.F. nr. 340147 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.,
Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘOIMA Mircea, pr. nr. 239/2024.

Parcelele propuse pentru refuncționalizare, măsoară o suprafață totală de 99.451,00 mp, sunt identificate prin:

- C.F. nr. 340123 – Arad, în suprafață de 28.000,00 mp, teren arabil în intravilan, proprietar SOCIETATEA RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., cu drept de ipotecă VISTA BANK (ROMÂNIA) S.A.;
- C.F. nr. 340126 – Arad, în suprafață de 9.913,00 mp, teren arabil în intravilan, proprietar SOCIETATEA RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., cu drept de ipotecă VISTA BANK (ROMÂNIA) S.A.;
- C.F. nr. 340128 – Arad, în suprafață de 18.538,00 mp, teren arabil în intravilan, proprietar SOCIETATEA RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., cu drept de ipotecă VISTA BANK (ROMÂNIA) S.A.;
- C.F. nr. 340147 – Arad, în suprafață de 43.000,00 mp, teren arabil în intravilan, proprietar SOCIETATEA RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., cu drept de ipotecă VISTA BANK (ROMÂNIA) S.A.

Având în vedere că documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 110 din 26 ianuarie 2024, 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.

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.

PRIMAR
Calin Bibarț

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 80375/A5/23.09.2024

RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE”,

Municipiul Arad, Intravilan,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340123 – Arad, C.F. nr. 340126 – Arad,

C.F. nr. 340128 – Arad, C.F. nr. 340147 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.,

Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘOIMA Mircea, pr. nr. 239/2024.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 340123 – Arad, C.F. nr. 340126 – Arad, C.F. nr. 340128 – Arad, C.F. nr. 340147 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare, măsoară o suprafață totală de 99.451,00 mp, sunt identificate prin:

- C.F. nr. 340123 – Arad, în suprafață de 28.000,00 mp, teren arabil în intravilan, proprietar SOCIETATEA RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., cu drept de ipotecă VISTA BANK (ROMÂNIA) S.A.;
- C.F. nr. 340126 – Arad, în suprafață de 9.913,00 mp, teren arabil în intravilan, proprietar SOCIETATEA RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., cu drept de ipotecă VISTA BANK (ROMÂNIA) S.A.;
- C.F. nr. 340128 – Arad, în suprafață de 18.538,00 mp, teren arabil în intravilan, proprietar SOCIETATEA RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., cu drept de ipotecă VISTA BANK (ROMÂNIA) S.A.;
- C.F. nr. 340147 – Arad, în suprafață de 43.000,00 mp, teren arabil în intravilan, proprietar SOCIETATEA RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., cu drept de ipotecă VISTA BANK (ROMÂNIA) S.A.

Situația existentă

Parcelele menționate mai sus, cu folosința actuală teren arabil în intravilan, proprietate privată, conform C.F. nr. 340123 – Arad, C.F. nr. 340126 – Arad, C.F. nr. 340128 – Arad, C.F. nr. 340147 – Arad, se găsesc amplasate în UTR nr. 55, conform PUG-ul Municipiului Arad aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023: LMu55a - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, Isco55 – subzonă construcții comerciale, Ppp55a – subzonă perdele protecție, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ;

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE”, Municipiul Arad, Intravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340123 – Arad, C.F. nr. 340126 – Arad, C.F. nr. 340128 – Arad, C.F. nr. 340147 –

Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 99.451,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

Nord – Est - teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 340158 - Arad;

Sud-est: domeniu public, drum de exploatare identificat prin CF 340209, și terenuri proprietăți private, identificate prin CF 340125-Arad – documentație de urbanism aprobată prin HCLMA 395/2022 – PUZ și RLU Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese, 340118-Arad, 340117-Arad, 340116-Arad, 340114-Arad – documentatie de urbanism aprobată prin HCLMA 559/2023 – PUZ și RLU Zonă locuințe individuale și colective.

Sud-vest: Drum de exploatare agricolă identificat prin CF 340209-Arad, teren proprietate privată STATUL ROMÂN CF 340097-Arad, proprietate privată STATUL ROMÂN CF 340104-Arad, proprietate privată STATUL ROMÂN CF 340103-Arad, Drum de exploatare agricolă identificat prin CF 340100-Arad, teren proprietate privată CF 340119-Arad, Drum de exploatare agricolă CF 340136 - Arad, terenuri proprietăți private, identificate prin CF 340121-Arad, CF 340120-Arad.

Nord-vest: Drum de exploatare agricolă CF 340239-Arad, și terenuri proprietăți private identificate prin CF nr. 340145-Arad, nr. 340154-Arad, nr. 340162-Arad, nr. 340166-Arad, nr. 340167-Arad, nr. 340168-Arad, nr. 340153-Arad.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 99.451,00 mp.

Zonă funcțională principală (dominantă): zonă rezidențială cu locuințe individuale

Subzone funcționale complementare:

Lm – Locuințe individuale cu regim mic de înălțime

Lm.S - Locuințe individuale cu regim mic de înălțime și unități prestări servicii și comerț

Ccr – căi de comunicație rutiere

Ccp – căi de comunicație pietonale

Spa- spații plantate de aliniament, aferente cailor de comunicații

Spc- spații plantate compacte

TE – dotări tehnico-edilitare

P- parcări

Funcțiunea dominantă a zonei: este de zonă rezidențială - locuire individuală.

Funcțiunile secundare: prestări servicii și comerț.

Funcțiuni complementare: căi de comunicație carosabile și pietonale, spații verzi amenajate compacte, spații verzi de aliniament aferente cailor de comunicație, echipare tehnico- edilitară.

Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiilor de locuire unifamilială, și funcțiuni conexe și complementare acestora; garaje, carporturi, anexe gospodărești, terase, pergole, piscine, circulații carosabile, pietonale, parcări; spații verzi amenajate; echipare tehnico-edilitară.

Utilizări admise cu conditii

Clădiri destinate funcțiilor: unități de prestări servicii, comerț (cum ar fi: clădiri de birouri, spații prezentare și comercializare diverse produse ce nu necesita spații mari de depozitare), învățământ (de tip preșcolar, primar și gimnazial sau unități de tip afterschool), sănătate (dispensar, cabinete medicale, stomatologice etc.), agrement (locuri de joacă pentru copii, săli de jocuri), cu

condiția amplasării în parcelele cu funcțiune secundară servicii și cu respectarea retragerilor și a indicatorilor urbanistici impuși prin documentația de urbanism.

Interdicții temporare

Nu este cazul.

Interdicții permanente

Activități ce generează zgomot, vibrații, noxe, miros neplăcut sau alte tipuri de poluare.

Clădiri destinate funcțiilor: industrie, depozitare, ateliere diverse, zootehnice, sau alte activități ce nu se încadrează în caracterul rezidențial al zonei.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%
- C.U.T. maxim: 0,95

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim S/D+P+1E
- Hmax coamă: 12,00 m
- Hmax cornișă: 10,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 14333/19.07.2024.

Retrageri ale maximumului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Front stradal** – se impune o retragere a construcțiilor și împrejmuirilor de minim 6 m.

Această retragere se aplică față de toate străzile din cadrul incintei, indiferent de câte laturi ale lotului se învecinează cu străzi. Excepție de la această retragere fac loturile cu limita de proprietate înspre Strada 1, unde (datorită profilului stradal de 24 m) nu se impune o retragere a construcțiilor față de această limită.

Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a amenajărilor cu mobilier urban, a dotărilor tehnico-edilitare – inclusiv construcțiile și amenajările destinate mascării și/sau înfrumusețării acestora (contoare energie electrică și gaz ce se montează suprateran), amenajări aferente căilor de comunicații și acceselor, amenajărilor peisagere cu tufișuri, arbuști și copaci ornamentali de talie mică și medie care să nu depășească 8 m înălțime. Nu sunt permise în această zonă ecrane vegetale pline de tip gard viu și pomi fructiferi.

- **Lateral stânga și dreapta** – se impune o retragere a construcțiilor de minim 3 m față de una din laturi, și conform codului civil față de cealaltă.

Împrejmuirile pe cele două laterale se vor realiza adiacent limitelor de proprietate. Aici se va ține cont de retragerea obligatorie a construcțiilor și împrejmuirilor cu 6 m față de toate străzile învecinate (pe una, două sau trei laturi).

- **Limita posterioară** – se impune o retragere a construcțiilor de locuințe de minim 5 m.

Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile de pe latura posterioară a loturilor a anexelor gospodărești (terase, pergole, filigorii, magazii etc.) cu condiția ca acestea să nu depășească 2/3 din lățimea parcelei, să aibă regim maxim de înălțime maxim S/D+P, înălțime maximă la cornișă/atic 3,5 m, coamă 5,0 m, și panta acoperișului de maxim 25° (douăzeci și cinci de grade).

Împrejmuirea se va realiza adiacent limitei de proprietate.

Piscinele și amenajările de agrement exterioare, din interiorul loturilor, vor respecta retragerea de 6 m de la frontul stradal și pot fi amplasate exclusiv la nivelul solului sau la cota parterului.

Se vor respecta zonele de siguranță și de protecție impuse de:

- zona de siguranță și de protecție a LEA 20 kV – 12,0 m din axul LEA;

- zona de siguranță și de protecție a LEA 110 kV – 18,5 m din axul LEA.

Spații verzi:

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

Pentru locuințele individuale se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de **35%**.

Se propun **doua spații verzi compacte:**

- **primul**, amplasat în mijlocul incintei, în continuarea accesului principal și a străzii 1, flancat pe laturile lungi de străzile 4 și 5, și pe laturile scurte de străzii 7 și parcare principală vizitatori, în suprafață de **2107 mp**, ce va deservi toți locuitorii incintei. Această zonă verde va fi amenajată ca zonă de odihnă, loc de joacă, și activități de recreere.

- **al doilea**, amplasat la capătul străzii 6, în suprafață de **225 mp**.

Total spațiu verde compact propus = 2107 mp + 225 mp = 2332 mp, reprezentând 2,35% din suprafața totală.

În al doilea spațiu verde compact este permisă amplasarea dotărilor tehnico-edilitare supraterane (post trafa în anvelopă de beton) acesta fiind amplasat în vecinătatea mai multor rețele electrice de medie și înaltă tensiune.

Parcaje:

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

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

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

- a) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:
 - minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;
- b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:
 - minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.

Numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, mopede, motociclet, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, mopede, motociclet, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Total parcări – cu acces liber:

104 loturi x 25% = **26 parcări**, din care 2 vor fi pentru persoane cu dizabilități.

26 x 25% = **7 parcări biciclete**, mopede, motociclet, trotinete, etc.

Parcarea principală – cu acces liber, destinată vizitatorilor va fi un lot independent, va fi amplasată în vecinătatea zonei verzi compacte mari și va asigura un număr de 23 locuri de parcare autoturisme, din care 2 vor fi pentru persoane cu dizabilități și 7 parcări biciclete, trotinete.

Parcarea secundară – cu acces liber, va fi amenajată pe lotul destinat străzii 6, în vecinătatea celui de al doilea spațiu verde compact, și va asigura un număr de 3 locuri de parcare autoturisme.

Pentru funcțiuni diferite sau pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în HGR 525/1996 și HCLM Arad nr 187/28.03.2024.

Circulații și accesuri:

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.

În vederea modernizării circulației în zonă, pentru toate Drumurile de exploatare agricolă învecinate se ține cont de realizarea unui profil stradal de 12 m, motiv pentru care se propune realizarea de două rezerve de teren dimensionate corespunzător și destinate extinderii și modernizării într-o etapă ulterioară a acestora.

Pentru Drumul de exploatare agricolă identificat prin C.F. nr. 340209 - Arad, alipit la sud-est și parțial la sud-vest de incintă, rezerva de teren necesară realizării unui drum cu profil stradal de 12 m, și accesului din Strada Rândunicii, s-a stabilit în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate prin H.C.L.M. Arad nr. 395/2022 – PUZ și RLU Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese, și prin H.C.L.M. Arad nr. 559/2023 – PUZ și RLU Zonă locuințe individuale și colective.

Pentru Drumul de exploatare agricolă identificat prin C.F. nr. 340136 - Arad, drum amplasat în vecinătatea dar nu alipit de incintă pe latura sud-vestică, s-a marcat pe planșă limita profilului stradal de 12 m, - 6 m stânga/dreapta din ax, limită ce nu se suprapune cu incinta reglementată.

Pentru Drumul de exploatare agricolă identificat prin C.F. nr. 340239 - Arad, alipit pe latura nord-vest cu incinta, se propune o rezervă de teren necesară realizării profilului stradal de 12 m, - 6 m. stânga/dreapta față de ax, în vederea modernizării într-o fază ulterioară a acestuia.

Accesul în incinta reglementată

Accesul principal, auto și pietonal, se va face din Strada Rândunicii aflată la sud de incintă.

Accesul se va realiza prin intermediul unei minigirații alungite, de 25 m x 12 m, cu raza mică de 6 m, raza mare de 10,5 m, cu carosabil de 4,5 m, sens unic, și trotuar de 1,5 m.

Conform configurației străzilor propuse, rezultă un număr de patru accese secundare, ce se vor realiza într-o etapa ulterioară, după amenajarea și modernizarea străzilor învecinate.

Racordurile dintre drumurile publice modernizate și drumurile de incintă se vor realiza prin arce de cerc cu raza R minim 6 m.

Drumuri de incintă

Pentru o mai ușoară identificare, și o dezvoltare în etape, se propune realizarea de 9 loturi pentru drumurile create, și denumirea în cadrul documentației a străzilor cu cifre de la 1 la 9, urmând ca după aprobarea PUZ-ului se stabilească nume pentru străzile nou create.

În vederea asigurării accesului la toate obiectivele din incintă, se propune realizarea unei rețele de străzi cu trei tipuri de profile stradale.

Profil stradal tip 1 – constând dintr-un profil stradal de **24 m**, cu carosabil de 7 m, dublu sens, spații verzi de aliniament 7 m, pe ambele părți, trotuar 1,5 m pe ambele părți - utilizat pentru **strada 1**.

Profil stradal tip 2 – constând dintr-un profil stradal de **12 m**, cu carosabil de 7 m, dublu sens, spații verzi de aliniament 1,25 m, pe ambele părți, trotuar 1,25 m pe ambele părți - utilizat pentru **străzile 2, 3, 6, 7, 8, 9**.

Profil stradal tip 3 – constând dintr-un profil stradal de **7,75 m**, cu carosabil de 4 m, sens unic, spații verzi de aliniament 1,25 m, pe o singură parte, trotuar 1,5 m pe ambele părți - utilizat pentru **străzile 4 și 5**.

Toate racordurile între străzile propuse, pe direcția de circulație, se vor realiza prin arce de cerc cu R (raza) minim 6 m.

Toate carosabilele se vor realiza cu finisaj asfaltic.

Toate trotuarele se vor realiza cu finisaj asfaltic sau pavaj, vor fi încadrate de borduri și vor avea o cotă de nivel superioară față de cota carosabilului.

Toate drumurile de incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99, privind asigurarea accesului mașinilor de intervenție.

Toate drumurile de incintă vor fi proiectate și dotate cu sisteme de limitare a vitezei la 30 Km/oră. Pe drumurile de incintă, va fi permisă circulația autovehiculelor cu o capacitate de maxim 7,5 tone.

Excepție fac autospecialele de intervenție, mașinile serviciului de salubritate și mașinile și utilajele necesare diverselor lucrări de execuție.

Accesul la parcele

Accesul carosabil pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 7 m, și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 1,5 m, și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Pentru loturile de colț, cu 2 sau mai multe laturi adiacente căilor de comunicație, se pot realiza accese carosabile și pietonale pe maxim 2 din laturile adiacente căilor de comunicație.

Accesele la toate obiectivele se vor face direct din drumurile publice și se vor realiza cu îmbrăcăminte asfaltică sau pavaj, și se va respecta același finisaj ca cel utilizat la trotuare.

Staționări

Staționarea de scurtă durată a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelor sau în locurile de parcare cu acces liber propuse.

Circulația pietonală, trotuare, piste bicicliști

Toate drumurile nou propuse vor fi prevăzute cu trotuare pentru circulația pietonală. Nu se propun piste de biciclete.

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 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 cheltuielile investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

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

Prin prezenta documentație se propune un număr de **104 loturi** cu destinație rezidențială, cu suprafețe cuprinse între 621 și 1274 mp, din care 7 loturi au funcțiune secundară de prestări servicii și comerț, 2 loturi cu destinația zonă verde compactă, 9 loturi cu destinația căi de comunicație, 1 lot destinat realizării parcurii principale pentru vizitatori, 2 loturi prevăzute ca rezervă de teren pentru

modernizarea străzilor învecinate și 1 lot destinat realizării accesului principal în incinta reglementată.

Parcelele cu destinație rezidențială se pot realiza cu respectarea următoarelor condiții cumulative:

- Suprafața minimă a parcelelor de locuințe individuale va fi de 450 mp.
- Frontul stradal minim admis va fi de 15 m, dar nu mai lat decât adâncimea parcelei.
- Acces carosabil și pietonal direct din drumurile publice.
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație – retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Este permis ca suprafețele propuse pentru parcele să se redimensioneze în timpul operațiunilor cadastrale și sunt permise lucrări ulterioare de dezmembrare sau unificare, cu condiția respectării condițiilor minime mai sus menționate, a indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor impuse conform documentației de urbanism.

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

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

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

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 110 din 26.01.2024, 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.

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. Bărbăței Ioana

Consilier,
Ing. Laurențiu Florescu

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Șef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L., cu adresa în Jud. ARAD, Mun. ARAD, Str. NECULCE, Nr. 7, Et. 1, Ap. 1, înregistrată cu nr. 74187 din 30.08.2024, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresele nr. 89517/24.10.2024 și nr. 97855/22.11.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 56 din 03.12.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE”,
Municipiul Arad, Intravilan,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340123 – Arad, C.F. nr. 340126 – Arad,
C.F. nr. 340128 – Arad, C.F. nr. 340147 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.,
Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOȚ S.R.L.;

Proiectant: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘOIMA Mircea, pr. nr. 239/2024.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

Nord – Est - teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 340158 - Arad;

Sud-est: domeniu public, drum de exploatare identificat prin CF 340209, si terenuri proprietăți private, identificate prin CF 340125-Arad – documentație de urbanism aprobată prin HCLMA 395/2022 – PUZ și RLU Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese, 340118-Arad, 340117-Arad, 340116-Arad, 340114-Arad – documentatie de urbanism aprobată prin HCLMA 559/2023 – PUZ și RLU Zonă locuințe individuale și colective.

Sud-vest: Drum de exploatare agricolă identificat prin CF 340209-Arad, teren proprietate privată STATUL ROMÂN CF 340097-Arad, proprietate privată STATUL ROMÂN CF 340104-Arad,

proprietate privată STATUL ROMÂN CF 340103-Arad, Drum de exploatare agricolă identificat prin CF 340100-Arad, teren proprietate privată CF 340119-Arad, Drum de exploatare agricolă CF 340136, terenuri proprietăți private, identificate prin CF 340121-Arad, CF 340120-Arad.

Nord-vest: Drum de exploatare agricolă CF 340239-Arad, și terenuri proprietăți private identificate prin CF nr. 340145-Arad, nr. 340154-Arad, nr. 340162-Arad, nr. 340166-Arad, nr. 340167-Arad, nr. 340168-Arad, nr. 340153-Arad.

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

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 99.451,00 mp.

Zonă funcțională principală (dominantă): zonă rezidențială cu locuințe individuale

Subzone funcționale complementare:

Lm – Locuințe individuale cu regim mic de înălțime

Lm.S - Locuințe individuale cu regim mic de înălțime și unități prestări servicii și comerț

Ccr – căi de comunicație rutiere

Ccp – căi de comunicație pietonale

Spa- spații plantate de aliniament, aferente cailor de comunicații

Spc- spații plantate compacte

TE – dotări tehnico-edilitare

P- parcări

Funcțiunea dominantă a zonei: este de zonă rezidențială - locuire individuală.

Funcțiunile secundare: prestări servicii și comerț.

Funcțiuni complementare: căi de comunicație carosabile și pietonale, spații verzi amenajate compacte, spații verzi de aliniament aferente cailor de comunicație, echipare tehnico- edilitară.

Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiunilor de locuire unifamilială, și funcțiuni conexe și complementare acestora; garaje, carporturi, anexe gospodărești, terase, pergole, piscine, circulații carosabile, pietonale, parcări; spații verzi amenajate; echipare tehnico-edilitară.

Utilizări admise cu condiții

Clădiri destinate funcțiunilor: unități de prestări servicii, comerț (cum ar fi: clădiri de birouri, spații prezentare și comercializare diverse produse ce nu necesita spații mari de depozitare), învățământ (de tip preșcolar, primar și gimnazial sau unități de tip afterschool), sănătate (dispensar, cabinete medicale, stomatologice etc.), agrement (locuri de joacă pentru copii, săli de jocuri), cu condiția amplasării în parcelele cu funcțiune secundară servicii și cu respectarea retragerilor și a indicatorilor urbanistici impuși prin documentația de urbanism.

Interdicții temporare

Nu este cazul.

Interdicții permanente

Activități ce generează zgomot, vibrații, noxe, miros neplăcut sau alte tipuri de poluare.

Clădiri destinate funcțiunilor: industrie, depozitare, ateliere diverse, zootehnice, sau alte activități ce nu se încadrează în caracterul rezidențial al zonei.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%
- C.U.T. maxim: 0,95

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim S/D+P+1E
- Hmax coamă: 12,00 m
- Hmax cornișă: 10,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 14333/19.07.2024, care prevede înălțimea maximă a zonelor edificabile de 14.00 m, respectiv cota absolută maximă de 125,02 m (111,02 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +14,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Front stradal – se impune o retragere a construcțiilor și împrejmuirilor de minim 6 m.

Această retragere se aplică față de toate străzile din cadrul incintei, indiferent de câte laturi ale lotului se învecinează cu străzi. Excepție de la această retragere fac loturile cu limita de proprietate înspre Strada 1, unde (datorită profilului stradal de 24 m) nu se impune o retragere a construcțiilor față de această limită.

Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a amenajărilor cu mobilier urban, a dotărilor tehnico-edilitare – inclusiv construcțiile și amenajările destinate mascării și/sau înfrumusețării acestora (contoare energie electrică și gaz ce se montează suprateran), amenajări aferente căilor de comunicații și acceselor, amenajărilor peisagere cu tufișuri, arbuști și copaci ornamentali de talie mică și medie care să nu depășească 8 m înălțime. Nu sunt permise în această zonă ecrane vegetale pline de tip gard viu și pomi fructiferi.

- Lateral stânga și dreapta – se impune o retragere a construcțiilor de minim 3 m față de una din laturi, și conform codului civil față de cealaltă.

Împrejmuirile pe cele două laterale se vor realiza adiacent limitelor de proprietate. Aici se va ține cont de retragerea obligatorie a construcțiilor și împrejmuirilor cu 6 m față de toate străzile învecinate (pe una, două sau trei laturi).

- Limita posterioară – se impune o retragere a construcțiilor de locuințe de minim 5 m.

Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile de pe latura posterioară a loturilor a anexelor gospodărești (terase, pergole, filigorii, magazii etc.) cu condiția ca acestea să nu depășească 2/3 din lățimea parcelei, să aibă regim maxim de înălțime maxim S/D+P, înălțime maximă la cornișă/atic 3,5 m, coamă 5,0 m, și panta acoperișului de maxim 25° (douăzeci și cinci de grade).

Împrejmuirea se va realiza adiacent limitei de proprietate.

Piscinele și amenajările de agrement exterioare, din interiorul loturilor, vor respecta retragerea de 6 m de la frontul stradal și pot fi amplasate exclusiv la nivelul solului sau la cota parterului.

Se vor respecta zonele de siguranță și de protecție impuse de:

- zona de siguranță și de protecție a LEA 20 kV – 12,0 m din axul LEA;
- zona de siguranță și de protecție a LEA 110 kV – 18,5 m din axul LEA.

Spații verzi:

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

Pentru locuințele individuale se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de **35%**.

Se propun **doua spații verzi compacte:**

- **primul**, amplasat în mijlocul incintei, în continuarea accesului principal și a străzii 1, flancat pe laturile lungi de străzile 4 și 5, și pe laturile scurte de străzii 7 și parcare principală vizitatori, în suprafață de **2107 mp**, ce va deservi toți locuitorii incintei. Această zonă verde va fi amenajată ca zonă de odihnă, loc de joacă, și activități de recreere.

- **al doilea**, amplasat la capătul străzii 6, în suprafață de **225 mp**.

Total spațiu verde compact propus = 2107 mp + 225 mp = 2332 mp, reprezentând 2,35% din suprafața totală.

În al doilea spațiu verde compact este permisă amplasarea dotărilor tehnico-edilitare supraterane (post trafo în anvelopă de beton) acesta fiind amplasat în vecinătatea mai multor rețele electrice de medie și înaltă tensiune.

Parcaje:

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

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

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

- a) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:
 - minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;
- b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:
 - minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.

Numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclet, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclet, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Total parcări – cu acces liber:

104 loturi x 25% = **26 parcări**, din care 2 vor fi pentru persoane cu dizabilități.

26 x 25% = **7 parcări biciclete**, moped, motociclet, trotinete, etc.

Parcarea principală – cu acces liber, destinată vizitatorilor va fi un lot independent, va fi amplasată în vecinătatea zonei verzi compacte mari și va asigura un număr de 23 locuri de parcare autoturisme, din care 2 vor fi pentru persoane cu dizabilități și 7 parcări biciclete, trotinete.

Parcarea secundară – cu acces liber, va fi amenajată pe lotul destinat străzii 6, în vecinătatea celui de al doilea spațiu verde compact, și va asigura un număr de 3 locuri de parcare autoturisme.

Pentru funcțiuni diferite sau pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în HGR 525/1996 și HCLM Arad nr 187/28.03.2024.

Circulații și accesuri:

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.

În vederea modernizării circulației în zonă, pentru toate Drumurile de exploatare agricolă învecinate se ține cont de realizarea unui profil stradal de 12 m, motiv pentru care se propune realizarea de două rezerve de teren dimensionate corespunzător și destinate extinderii și modernizării într-o etapă ulterioară a acestora.

Pentru Drumul de exploatare agricolă identificat prin C.F. nr. 340209 - Arad, alipit la sud-est și parțial la sud-vest de incintă, rezerva de teren necesară realizării unui drum cu profil stradal de 12 m, și accesului din Strada Rândunicii, s-a stabilit în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate prin H.C.L.M. Arad nr. 395/2022 – PUZ și RLU Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese, și prin H.C.L.M. Arad nr. 559/2023 – PUZ și RLU Zonă locuințe individuale și colective.

Pentru Drumul de exploatare agricolă identificat prin C.F. nr. 340136 - Arad, drum amplasat în vecinătatea dar nu alipit de incintă pe latura sud-vestică, s-a marcat pe planșă limita profilului stradal de 12 m, - 6 m stânga/dreapta din ax, limită ce nu se suprapune cu incinta reglementată.

Pentru Drumul de exploatare agricolă identificat prin C.F. nr. 340239 - Arad, alipit pe latura nord-vest cu incinta, se propune o rezervă de teren necesară realizării profilului stradal de 12 m, - 6 m. stânga/dreapta față de ax, în vederea modernizării într-o fază ulterioară a acestuia.

Accesul în incinta reglementată

Accesul principal, auto și pietonal, se va face din Strada Rândunicii aflată la sud de incintă.

Accesul se va realiza prin intermediul unei minigirații alungite, de 25 m x 12 m, cu raza mică de 6 m, raza mare de 10,5 m, cu carosabil de 4,5 m, sens unic, și trotuar de 1,5 m.

Conform configurației străzilor propuse, rezultă un număr de patru accese secundare, ce se vor realiza într-o etapa ulterioară, după amenajarea și modernizarea străzilor învecinate.

Racordurile dintre drumurile publice modernizate și drumurile de incintă se vor realiza prin arce de cerc cu raza R minim 6 m.

Drumuri de incintă

Pentru o mai ușoară identificare, și o dezvoltare în etape, se propune realizarea de 9 loturi pentru drumurile create, și denumirea în cadrul documentației a străzilor cu cifre de la 1 la 9, urmând ca după aprobarea PUZ-ului se stabilească nume pentru străzile nou create.

În vederea asigurării accesului la toate obiectivele din incintă, se propune realizarea unei rețele de străzi cu trei tipuri de profile stradale.

Profil stradal tip 1 – constând dintr-un profil stradal de **24 m**, cu carosabil de 7 m, dublu sens, spații verzi de aliniament 7 m, pe ambele părți, trotuar 1,5 m pe ambele părți - utilizat pentru **strada 1**.

Profil stradal tip 2 – constând dintr-un profil stradal de **12 m**, cu carosabil de 7 m, dublu sens, spații verzi de aliniament 1,25 m, pe ambele părți, trotuar 1,25 m pe ambele părți - utilizat pentru **străzile 2, 3, 6, 7, 8, 9**.

Profil stradal tip 3 – constând dintr-un profil stradal de **7,75 m**, cu carosabil de 4 m, sens unic, spații verzi de aliniament 1,25 m, pe o singura parte, trotuar 1,5 m pe ambele părți - utilizat pentru **străzile 4 și 5**.

Toate racordurile între străzile propuse, pe direcția de circulație, se vor realiza prin arce de cerc cu R (raza) minim 6 m.

Toate carosabilele se vor realiza cu finisaj asfaltic.

Toate trotuarele se vor realiza cu finisaj asfaltic sau pavaj, vor fi încadrate de borduri și vor avea o cotă de nivel superioară față de cota carosabilului.

Toate drumurile de incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99, privind asigurarea accesului mașinilor de intervenții.

Toate drumurile de incintă vor fi proiectate și dotate cu sisteme de limitare a vitezei la 30 Km/oră. Pe drumurile de incintă, va fi permisă circulația autovehiculelor cu o capacitate de maxim 7,5 tone.

Excepție fac autospecialele de intervenție, mașinile serviciului de salubritate și mașinile și utilajele necesare diverselor lucrări de execuție.

Accesul la parcele

Accesul carosabil pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 7 m, și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 1,5 m, și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Pentru loturile de colț, cu 2 sau mai multe laturi adiacente cailor de comunicație, se pot realiza accese carosabile și pietonale pe maxim 2 din laturile adiacente căilor de comunicație.

Accesele la toate obiectivele se vor face direct din drumurile publice și se vor realiza cu îmbrăcăminte asfaltică sau pavaj, și se va respecta același finisaj ca cel utilizat la tortuare.

Staționări

Staționarea de scurtă durată a autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelor sau în locurile de parcare cu acces liber propuse.

Circulația pietonală, trotuare, piste bicicliști

Toate drumurile nou propuse vor fi prevăzute cu trotuare pentru circulația pietonală. Nu se propun piste de biciclete.

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 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

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

Prin prezenta documentație se propune un număr de **104 loturi** cu destinație rezidențială, cu suprafețe cuprinse între 621 și 1274 mp, din care 7 loturi au funcțiune secundară de prestări servicii și comerț, 2 loturi cu destinația zonă verde compactă, 9 loturi cu destinația căi de comunicație, 1 lot destinat realizării parcurii principale pentru vizitatori, 2 loturi prevăzute ca rezervă de teren pentru modernizarea străzilor învecinate și 1 lot destinat realizării accesului principal în incinta reglementată.

Parcelele cu destinație rezidențială se pot realiza cu respectarea următoarelor condiții cumulative:

- Suprafața minimă a parcelelor de locuințe individuale va fi de 450 mp.
- Frontul stradal minim admis va fi de 15 m, dar nu mai lat decât adâncimea parcelei.
- Acces carosabil și pietonal direct din drumurile publice.
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație – retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Este permis ca suprafețele propuse pentru parcele să se redimensioneze în timpul operațiunilor cadastrale și sunt permise lucrări ulterioare de dezmembrare sau unificare, cu condiția respectării condițiilor minime mai sus menționate, a indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor impuse conform documentației de urbanism.

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

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

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

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 03.09.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z., fiind 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).

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. 110 din 26.01.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 77115 /A5/ 23.09.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - Ansamblu locuințe individuale

Proprietari/dezvoltatori: **SC RESIDENCE IMOBILIARE MOTȘ SRL**

Amplasament - municipiul Arad, intravilan mun. Arad, CF 340126, CF 340147, CF 340123, CF 340128 Arad

Proiectant general – SC STUDIO M ȘOIMA SRL, arh RUR Mircea Șoima, proiect nr.239/2024

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 dezbătă propunerea solicitantului:

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.14593/21.02.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **15.03.2024**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **15.03.2024** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **15.03.2024-25.03.2024** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 43320/14.05.2024, 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 27.05.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 27.05.2024 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 la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 27.05.2024-10.06.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor din zona învecinată identificate cu CF 340158, CF 340125, CF 365233, CF 365232, CF 365234, CF 365235, CF 340114, CF 365670, CF 365669, CF 365648, CF 365611, CF 365610, CF 365609, CF 365608, CF 365607, CF 365606, CF 365566, CF 340117, CF 340116, CF 359618, CF 363640, CF 312176, CF 340121, CF 340120, CF 340133, CF 340143, CF 340154, CF 340162, CF 340166, CF 340167, SC MAXTILE SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de proprietara imobilului identificat cu CF 340121, la data de 05.06.2024

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

Prin adresa înregistrată cu nr.51124/06.06.2024, proprietarii imobilului identificat cu CF 340158, ne transmit următoarele:

”După studierea documentației depuse, cu referire concretă la planșa A07 –”POSIBILITATE DE MOBILARE, ILUSTRARE”, constatăm faptul că nouă imobile încadrate la categoria ”ANEXE-TERASE, PERGOLE,FILIGORII, MAGAZII” sunt amplasate cu partea posterioară exact pe limita dinspre proprietatea noastră, iar două imobile din aceeași categorie sunt ușor retrase față de această limită.

Măsurând la scară pe plan, aceste imobile au o lungime de cca 12m. Despre înălțimea acestora nu sunt oferite informații. Considerăm că imaginea creată de părțile posterioare ale acestor anexe(cu referire specială la magazii) afectează în mod negativ aspectul estetic general, privind dinspre proprietatea noastră. Perturbarea vizuală va deveni extrem de deranjantă în situația unei dezvoltări imobiliare similare pe parcela noastră. Aceste construcții anexe nu reprezintă o încadrare armonioasă într-un condominiu cu pretenții de eleganță și modernism.

Solicităm clarificări și detalii de arhitectură referitoare la construcțiile anexe și totodată retragerea lor de pe limita de proprietate la o distanță rezonabilă.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 10.06.2024, pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.54559/19.06.2024 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

”Plansa POSIBILITATE DE MOBILARE, ILUSTRARE URBANISTICA este o plansa ajutatoare, în conformitate cu prevederile GM- 010-2000, aprobat prin Ordin 176 / 16.08.2000, prin aceasta sunt sugerate posibilitățile de mobilare a incintei studiate și nu reprezintă reglementări urbanistice de respectat întocmai. Reglementarea incintei stabilește indicatorii urbanistici prin care se definesc suprafețele construite (POT), suprafețe construite desfășurate (CUT), regim de înălțime, înălțimea maximă a construcțiilor, suprafețele aferente platformelor și spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare limită de constructibilitate și așa mai departe.

Arhitectura și detaliile de arhitectură se vor defini definitiv în etapa întocmirii D.T.A.C. și se vor executa în baza proiectelor tehnice de execuție cu respectarea prevederilor prezentului P. U.Z. și RL.U. aferent, respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.

Conform propunerii de reglementare și mai exact a accesului din strada la parcelele învecinate cu proprietatea Dvs., este firească amplasarea spre strada a locuințelor și în partea din spate a anexelor (în cazul în care acestea se vor realiza), în special în situația, actuală în care terenul Dvs. nu este nici reglementat (nu

se poate tine cont de reglementarile ce nu exista) si nici edificat (nu sunt constructii a caror aspect va fi depreciat).

Informatiile solicitate referitor la inaltimea anexelor se regasesc in memoriu la capitolul 3.5.2 Retrageri impuse - către limita posterioara, precum si in R.L.U. la punctul II.3 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii - Limita posterioara: ..se impune o retragere a constructiilor de locuințe de minim 5 m. Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile de pe latura posterioară a loturilor a anexelor gospodărești (terase, pergole, filigorii, magazii etc.) cu conditia ca acestea să nu depășească 2/3 din lățimea parcelei, sa aiba regim maxim de înălțime maxim S/D+P. înălțime maximă la cornisă/atic 3.5 m, coamă 5.0 m., si panta acoperișului de maxim 25° (doua zeci si cinci de grade)".

Amplasarea constructiilor si a imprejmuirii pe limita de proprietate se va putea realiza exclusiv cu acordul notarial al Dvs., acord ca va fi necesar la faza DTAC, cu respectarea prevederilor Codului Civil privind amplasarea goluri cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Analizand din punct de vedere urbanistic parcela Dvs., are categoria de folosinta arabil in extravilan, in vederea unei posibile dezvoltari ulterioare cu funcțiune de locuinte individuale, acces din lateral de pe cele 2 drumuri de exploatare situate la Sud-est si Nord-vest este fireasca o legătura între acestea cu un drum de incinta.

La o latime medie a parcelei de 97.5 m, daca scadem 12 m profil stradal minim, rezulta o diferenta de 85.5m. In cazul amplasarii de loturi la ambele laturi a strazii, rezulta loturi cu adancime de $85.5/2 = 42.75m$. La o lățime a frontului stradal de minim 12m pentru locuinte individuale, rezulta parcele de 513 mp.

În acest caz, si Dvs. veti avea loturi cu spatele către loturile noastre, situatie in care nu consider ca anexele de pe parcelele noastre vor afecta negativ anexele de pe parcelele Dvs."

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 27.06.2024.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		10.09.2024