

Proiect  
Nr. 353/27.06.2022  
HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence, Grădiște, Arad”,  
intravilan Municipiul Arad, Județul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 48335/ A5 /17.06.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 40622/A5/17.06.2022, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 48333/ A5 /17.06.2022, a Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 24/17.06.2022,

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

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

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta  
HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence, Grădiște, Arad”, Municipiul Arad, Județul Arad, conform anexelor 1-3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.1. Inițiator: S.C. IMOTRUST S.A.

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, proiect nr. 202/2021.

1.3. Incinta reglementată, compusă din 30 parcele, cu suprafață totală de 29.547,00 mp, categoria de folosință curți-construcții, este situată în intravilanul Municipiului Arad, jud. Arad, în partea de nord a Cartierului Grădiște.

Art. 2. (1) Pentru parcelele aferente zonei studiate din documentație, pentru care nu s-au stabilit reglementări specifice prin documentație (nu fac parte din zona reglementată), se vor aplica prevederile stabilite prin Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Arad anterior aprobate, și anume: Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 119/2013, respectiv Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 7/2018.

(2) Terenul necesar modernizării drumului DE 1821 în vederea realizării unui drum public, precum și terenul necesar amenajării celorlalte drumuri publice vor fi trecute fără plată în proprietatea publică a Municipiului Arad, împreună cu amenajările de teren aferente drumului public și spațiilor verzi, realizate pe cheltuiala exclusivă a beneficiarului, în condițiile legii.

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

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către inițiatorul S.C. IMOTRUST S.A. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**PRIMAR**  
**Nr.48335/A5/17.06.2022**

**REFERAT DE APROBARE**

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence, Grădiște, Arad”,  
intravilan Mun. Arad, Jud. Arad

**Inițiator:** S.C. IMOTRUST S.A.;

**Elaborator:** proiectant general S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.  
Gheorghe SECULICI, pr.nr. 202/2021

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 36064 din 03.05.2022 de către S.C. IMOTRUST S.A.;

- raportul de specialitate nr. 48333/ A5 / 17.06.2022 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 40622/ A5 / 17.06.2022, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 24/17.06.2022 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1856/16.11.2020, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

Incinta reglementată, compusă din 30 parcele, cu suprafață totală de 29.547,00 mp, categoria de folosință curți-construcții, este situată în intravilanul Municipiului Arad, jud. Arad, în partea de nord a Cartierului Grădiște.

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

- „Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence, Grădiște, Arad ”, intravilan Mun. Arad, Jud. Arad.

**Schimbări preconizate și rezultate așteptate:**

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- Redimensionarea profilelor stradale ale străzilor str. Lucius Verus, str. Augustus, str. Honorius, str. Iulius (segmentul menționat) și str. Romulus;

- Reorganizarea carosabilului și/sau a trotuarelor pe străzile str. Lucius Verus, str. Romulus, str. Iulius și str. Marcus Aurelius;

- Reorganizarea circulației prin modificări de sensuri de circulație pe străzile: str. Iulius, str. Lucius Verus, str. Augustus, str. Honorius, str. Theodosius, str. Marcus Aurelius, str. Romulus;

- Reparcelarea terenurilor aflate în proprietatea IMOTRUST S.A., C.F. nr. 343580 Arad, C.F. nr. 341644 Arad, C.F. nr. 354685 Arad, C.F. nr. 350718 Arad, în scopul alipirii acestora de parcelele de locuințe aflate în imediata vecinătate;

- Realizarea unei zone verzi amenajate pe parcela nr. 1 propusă, în compensarea zonei verzi amenajate dezafectate în urma realizării trotuarului de pe parcelele identificate prin C.F. nr. 352177 Arad, respective C.F. nr. 352128 Arad, parcelă rezultată în urma dezmembrării parcelelor C.F. nr. 343580 Arad și C.F. nr. 341644 Arad;
- Schimbarea destinației parcelelor identificate prin C.F. nr. 345992 Arad, C.F. nr. 346038 Arad, C.F. nr. 343597 Arad din funcțiunea locuire în zonă verde de aliniament cu funcțiuni complementare: acces la parcele de locuit, rețele edilitare;
- Reglementarea tipurilor de circulație asupra terenurilor și circulația acestora;
- Unificarea parcelelor.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence, Grădiște, Arad**”, **intravilan Mun. Arad, Jud. Arad** îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

**P R I M A R**  
**Călin Bibarț**

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

Cod: PMA-S4-01

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentaţiei de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Reamenajare parcele şi străzi Cartier Romana Residence, Grădişte, Arad”,  
intravilan Mun. Arad, Jud. Arad

- beneficiar: S.C. IMOTRUST S.A.;
- elaborator: proiectant general S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr.nr. 202/2021;

#### **Încadrarea în localitate**

Terenurile sunt situate în intravilanul Municipiului Arad, în partea de nord-est, în proximitatea intersecţiei dintre centura ocolitoare a Aradului, DN7, şi Calea Zimandului.

#### **Situaţia juridică a terenului**

Incinta reglementată, compusă din 30 parcele, cu suprafaţă totală de 29.547,00 mp, categoria de folosinţă curţi-construcţii, se găseşte în intravilanul Municipiului Arad, jud. Arad, în partea de nord a Cartierului Grădişte:

##### **Strada IULIUS:**

1. C.F. nr. 332799 Arad, în suprafaţă de 610,00 mp, proprietar Mun. Arad, domeniu public;
2. C.F. nr. 350761 Arad, în suprafaţă de 1.665,00 mp, proprietar Mun. Arad, domeniu public;
3. C.F. nr. 350760 Arad, în suprafaţă de 764,00 mp, proprietar IMOTRUST S.A.

##### **Strada LUCIUS VERUS:**

4. C.F. nr. 345763 Arad, în suprafaţă de 2.935,00 mp, proprietar Mun. Arad, domeniu public;
5. C.F. nr. 345992 Arad, în suprafaţă de 977,00 mp, proprietar Mun. Arad, domeniu public;

##### **Strada AUGUSTUS (parţial strada ROMULUS):**

6. C.F. nr. 345456 Arad, în suprafaţă de 2.347,00 mp, proprietar Mun. Arad, domeniu public;
7. C.F. nr. 346027 Arad, în suprafaţă de 753,00 mp, proprietar Mun. Arad, domeniu public;
8. C.F. nr. 346038 Arad, în suprafaţă de 756,00 mp, proprietar Mun. Arad, domeniu public;
9. C.F. nr. 349801 Arad, în suprafaţă de 834,00 mp, proprietar Mun. Arad, domeniu public;
10. C.F. nr. 349759 Arad, în suprafaţă de 472,00 mp, proprietar Mun. Arad, domeniu public;
11. C.F. nr. 349767 Arad, în suprafaţă de 400,00 mp, proprietar Mun. Arad, domeniu public;

##### **Strada HONORIUS:**

12. C.F. nr. 345451 Arad, în suprafaţă de 2.342,00 mp, proprietar IMOTRUST S.A.;
13. C.F. nr. 343597 Arad, în suprafaţă de 747,00 mp, proprietar IMOTRUST S.A.;
14. C.F. nr. 349802 Arad, în suprafaţă de 809,00 mp, proprietar Mun. Arad, domeniu public;

##### **Strada THEODOSIUS (parţial strada ROMULUS):**

15. C.F. nr. 347894 Arad, în suprafaţă de 2.580,00 mp, proprietar Mun. Arad, domeniu public;
16. C.F. nr. 349803 Arad, în suprafaţă de 587,00 mp, proprietar Mun. Arad, domeniu public;
17. C.F. nr. 349778 Arad, în suprafaţă de 117,00 mp, proprietar Mun. Arad, domeniu public;
18. C.F. nr. 349788 Arad, în suprafaţă de 38,00 mp, proprietar Mun. Arad, domeniu public;

### **Strada MARCUS AURELIUS:**

19. C.F. nr. 345764 Arad, în suprafață de 3.011,00 mp, proprietar Mun. Arad, domeniu public;

### **Strada ROMULUS:**

20. C.F. nr. 351566 Arad, în suprafață de 1.582,00 mp, proprietar IMOTRUST S.A.;

21. C.F. nr. 352177 Arad, în suprafață de 543,00 mp, proprietar IMOTRUST S.A.;

22. C.F. nr. 352128 Arad, în suprafața de 402,00 mp, proprietar IMOTRUST S.A.;

23. C.F. nr. 352470 Arad, în suprafața de 54,00 mp, proprietar IMOTRUST S.A.;

### **PARCELĂRI:**

24. C.F. nr. 332787 Arad, în suprafață de 1.155,00 mp, proprietar IMOTRUST S.A.;

25. C.F. nr. 343580 Arad, în suprafață de 782,00 mp, proprietar IMOTRUST S.A.;

26. C.F. nr. 341644 Arad, în suprafață de 841,00 mp, proprietar IMOTRUST S.A.;

27. C.F. nr. 354685 Arad, în suprafață de 625,00 mp, (dezmembrat din C.F. nr. 350720 Arad, care a avut suprafața de 757 mp) proprietar IMOTRUST S.A.;

28. C.F. nr. 354686 Arad, în suprafață de 132,00 mp, (dezmembrat din C.F. nr. 350720 Arad, care a avut suprafața de 757 mp) proprietar IMOTRUST S.A.;

29. C.F. nr. 350718 Arad, în suprafață de 135,00 mp, proprietar IMOTRUST S.A.;

30. C.F. nr. 352509 Arad, în suprafață de 552,00 mp, proprietar IMOTRUST S.A.

### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord - terenuri proprietăți private și străzi - parte din cartierul Romana Residence – funcțiune rezidențială;
- la est - teren Fostele Sere și terenuri proprietăți private curți-construcții;
- la vest - teren Fostele Sere și terenuri proprietăți private curți-construcții;
- la sud - teren Fostele Sere, Plan Urbanistic Zonal în curs de elaborare - „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, generat de imobilul identificat prin C.F. nr. 340316 – Arad.

### **Prevederi P.U.Z.-uri și R.L.U. aprobate anterior:**

- H.C.L.M. Arad nr. 119/2013 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „Zonă de locuințe” Arad, zona Sere Grădiște, sector nord;

- H.C.L.M. Arad nr. 7/2018 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: Reparcelare parțială P.U.Z. aprobat prin Hotărârea nr. 119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Arad, zona Sere, cartier Grădiște, beneficiar: S.C. ROMANA RESIDENCE DEVELOPMENT S.A.;

Reglementările urbanistice aprobate:

- funcțiunea principală: locuințe individuale și funcțiuni complementare;
- P.O.T. maxim/lot: 45,00%;
- C.U.T. maxim/lot: 1,35;
- Regim maxim de înălțime al clădirilor:
  - D+P+1E, P+1E+M, D+P+M;
  - H max cornișă = 8,00 m, H max coamă = 10,50 m;
- Zonă verde min/lot: 40,00%.

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

**Funcțiunea principală a zonei:** locuințe individuale și funcțiuni complementare;

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- Redimensionarea profilelor stradale ale străzilor str. Lucius Verus, str. Augustus, str. Honorius, str. Iulius (segmentul menționat) și str. Romulus;

- Reorganizarea carosabilului și/sau a trotuarelor pe străzile str. Lucius Verus, str. Romulus, str. Iulius și str. Marcus Aurelius;
- Reorganizarea circulației prin modificări de sensuri de circulație pe străzile: str. Iulius, str. Lucius Verus, str. Augustus, str. Honorius, str. Theodosius, str. Marcus Aurelius, str. Romulus;
- Reparcelarea terenurilor aflate în proprietatea IMOTRUST S.A., C.F. nr. 343580 Arad, C.F. nr. 341644 Arad, C.F. nr. 354685 Arad, C.F. nr. 350718 Arad, în scopul alipirii acestora de parcelele de locuințe aflate în imediata vecinătate;
- Realizarea unei zone verzi amenajate pe parcela nr. 1 propusă, în compensarea zonei verzi amenajate dezafectate în urma realizării trotuarului de pe parcelele identificate prin C.F. nr. 352177 Arad, respective C.F. nr. 352128 Arad, parcelă rezultată în urma dezmembrării parcelelor C.F. nr. 343580 Arad și C.F. nr. 341644 Arad;
- Schimbarea destinației parcelelor identificate prin C.F. nr. 345992 Arad, C.F. nr. 346038 Arad, C.F. nr. 343597 Arad din funcțiunea locuire în zonă verde de aliniament cu funcțiuni complementare: acces la parcele de locuit, rețele edilitare;
- Reglementarea tipurilor de circulație asupra terenurilor și circulația acestora;
- Unificarea parcelelor.

### **Zonificare funcțională:**

**L1** - subunitate funcțională – zonă rezidențială – construcții anexe zonei de locuit existente (Loturi propuse 2 - 25);

**Cc1** - subunitate funcțională – căi de comunicație terestră, profilele stradale ale străzilor Iulius, Lucius Verus, Augustus, Honorius, Theodosius, Marcus Aurelius, Romulus;

**SP1** – subunitate funcțională – spații verzi amenajate - (Lot 1 propus, C.F. nr. 332787 Arad, C.F. nr. 352509 Arad, C.F. nr. 352177 Arad, C.F. nr. 352128 Arad).

**L1 - subunitate funcțională – zonă rezidențială – construcții anexe zonei de locuit existente (Loturi propuse 2 - 25):**

#### **A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:**

**Funcțiunea dominantă a zonei** este locuirea, construcții anexe la funcțiunea de locuire individuală existentă, cu regim de înălțime maxim parter.

#### **Funcțiuni admise ale zonei:**

- Nu este cazul.

#### **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire:

- împrejmuiiri perimetrare;
- dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei.

#### **B. Utilizări permise cu condiții:**

- construcții anexe la funcțiunea de locuire individuală existentă, de ex: filigorii, pergole, magazii, carport, etc. cu condiția ca parcelele Lot 2-25 să fie alipite de parcelele de locuit învecinate acestora;
- adâncimea construcțiilor anexă va fi de maxim 3,00 m;
- autorizațiile de construire pentru locuințe se vor emite numai în beneficiul titularului unui drept real asupra imobilelor și numai după autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitare și a căilor de circulație, pe tronsoane, prin grija și pe cheltuiala exclusivă a beneficiarului, în baza proiectelor de specialitate, avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

### **C. Utilizări interzise:**

- Se interzic activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Se interzic activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

### **D. Interdicții temporare de construire:**

- nu este cazul.

### **Indicatori urbanistici:**

Se păstrează următorii indicatori urbanistici, reglementați prin documentațiile de urbanism aprobate prin H.C.L.M. Arad nr. 119/2013, respectiv prin H.C.L.M. Arad nr. 7/2018:

$$P.O.T. = S.C./S.teren \times 100 = \text{maxim } 45,00\%$$

$$C.U.T. = S.C.D./S. Teren = \text{maxim } 1,35$$

Pentru subzonele funcționale - Zonă verde amenajată și Căi de comunicație terestră, indicatorii urbanistici sunt următorii:

$$P.O.T. = 0,00\%$$

$$C.U.T. = 0,00$$

Parcelele propuse având funcțiunea de zonă locuire individuală, parcelele nr. 2-25 se pot alipi de parcelele de locuit învecinate acestora. În această situație, acestea vor prelua indicatorii urbanistici de pe parcela la care se alipește. Dacă aceste parcele rămân de sine stătătoare, P.O.T.-ul propus este 0,00%, C.U.T.-ul propus este 0,00.

### **Regim de înălțime:**

În cadrul prezentei documentații, regimul de înălțime se aplică doar la parcelele nou create, loturile 2-25. Anexele gospodărești vor avea o înălțime maximă de 4,00 m, regim maxim de înălțime parter.

### **Regim de aliniere:**

Nu este cazul.

### **Amplasarea pe parcela:**

În cadrul prezentei documentații, regimul de aliniere se aplică doar la parcelele nou create, loturile 2-25.

Nu se impun retrageri minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară ale acestor parcele.

În situația amplasării acestora pe mezuina sau la o distanță mai mică de 60 cm față de limita de proprietate, va fi necesar obținerea acordului legalizat al proprietarului învecinat.

**Cc1 - subunitate funcțională – căi de comunicație terestră, profilele stradale ale străzilor Iulius, Lucius Verus, Augustus, Honorius, Theodosius, Marcus Aurelius, Romulus:**

#### **A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:**

**Funcțiunea dominantă a zonei este Căi de comunicații terestre și construcții aferente:**



- căi de comunicație, platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun, trotuare, piste de biciclete, spații verzi de aliniament, plantații de protecție, elemente/parapeți de protecție, lucrări de terasament, accese carosabile și pietonale la parcelele cu destinație rezidențială, zonă tehnico-edilitară.

**Funcțiunile complementare ale zonei:**

- rețele și amenajări tehnico-edilitare.

**B. Utilizări permise cu condiții:**

- autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona drumului public se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului de specialitate al deținătorului de drum.

**C. Utilizări interzise:**

Se interzice realizarea oricărei construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri, sau prezintă riscuri de accidente;

Se interzice realizarea oricărei construcții în zona de siguranță și de protecție a drumurilor, cu excepția celor pe care le deserveșc;

Se interzice amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces.

**D. Interdicții temporare de construire:**

- nu este cazul.

**Indicatori urbanistici:**

P.O.T. maxim : 0,00 %

C.U.T. maxim : 0,00

**Regim de inaltime:** -

**Regim de aliniere:** -

**Amplasarea pe parcela:** -

**Parcaje:**

Se interzice amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces.

**Spații verzi și plantate:**

Se vor realiza zone verzi de aliniament conform profilelor stradale propuse prin documentație.

**Împrejmuiri:**

- este interzisă realizarea de împrejmuiri de orice fel.

**Accese carosabile și pietonale: -**

Prin documentație se propune reorganizarea profilelor stradale și a circulațiilor pe străzile: str. Lucius Verus, str. Augustus, str. Honorius, str. Marcus Aurelius și str. Iulius (segment), str. Romulus după cum urmează:

**Strada LUCIUS VERUS** (S11 - tronsonul care este cuprins în zona reglementată), actualmente stradă cu 2 sensuri de circulație, propunere de modificare în stradă cu sens unic de circulație, de la sud la nord:

Profilul stradal propus prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 119/2013 are lățimea de 11,50 m, compus din: 1,20 m – trotuar, 0,80 m – zonă verde, 7,00 m – carosabil, 1,20 m – zonă verde, 1,30 m – trotuar.

Profilul stradal existent are o lățime de 11,50 m și este compus din: 2,45-2,60 m - zonă verde, 4,20-4,90 m - carosabil, 1,00 m - trotuar, zonă verde până la completarea profilului stradal.

Profilul stradal propus va avea o lățime cuprinsă între 15,50 și 16,65 m.

Profilul stradal al străzii Lucius Verus, de la vest la est, va fi următorul:

- Zonă verde de aliniament (cuprinde și accesele carosabile și pietonale la parcelele de locuit) – rămâne neschimbată;
- Delimitare trotuar cu lățimea 1,00 m din asfaltul existent, rezultat în urma trecerii la sens unic și realizat prin instalarea unor elemente de delimitare;
- Îngustare parte carosabilă de la minim 4,20 m la minim 3,20 m. Această modificare este posibilă deoarece prin noua soluție de circulații în incintă, strada Lucius Verus devine stradă cu sens unic;
- Trotuar cu lățime de 1,00 m existent – nu se modifică;
- Zonă verde de aliniament (cuprinde și accesele carosabile și pietonale la parcelele de locuit) - se mărește cu o lățime de 4,25 m față de zona verde existentă.

**Strada AUGUSTUS (S17)**, actualmente stradă cu 2 sensuri de circulație, propunere de modificare în stradă cu sens unic de la nord la sud:

Profilul stradal propus prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 119/2013 are lățimea de 13,00 m, compus din: 3,00 m – zonă verde, 6,00 m – carosabil, 3,00 m – zonă verde, 1,00 m – trotuar.

Profilul stradal existent are o lățime de 13,00 m și este compus din: aprox. 2,40 m - zonă verde la vest, 1,00 m - trotuar, 5,40-5,60 m – carosabil cu dublu sens, 1,00 m - trotuar, aprox. 2,50-2,90 m - zonă verde la est.

Se dorește modificarea sensurilor de circulație, din stradă cu dublu sens, în stradă cu sens unic de la nord spre sud. Carosabilul și trotuarele existente nu se modifică.

Parcelele nr. 346027 Arad și 346038 Arad își vor schimba destinația din zonă locuire individuală în zonă verde de aliniament, acces la parcele de locuit, rețele edilitare. Astfel, se va mări profilul stradal existent cu aproximativ 4,00 m pe latura de vest, respectiv 4,00 m pe latura estică a acestuia.

Profilul stradal propus prin documentație va avea lățimea de minim 21,00 m, compus din: aprox. 6,16 m - zonă verde la vest, 1,00 m - trotuar, 5,40-5,60 m – carosabil cu sens unic, 1,00 m - trotuar, aprox. 6,66 m - zonă verde la est.

**Strada HONORIUS (S16)**, actualmente stradă cu 2 sensuri de circulație, propunere de modificare în stradă cu sens unic de la sud la nord:

Profilul stradal propus prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 119/2013 are lățimea de 13,00 m, compus din: 3,00 m - zonă verde, 6,00 m – carosabil, 3,00 m - zonă verde, 1,00 m – trotuar.

Profilul stradal existent este variabil, având două tipuri de profil stradal.

Tronsonul I existent are o lățime de 13,00 m compus din: 0,50 m - zonă verde la vest, 1,00 m - trotuar, 5,40 m - carosabil, 1,00 m - trotuar, 4,50 m - zonă verde la est.

Tronsonul II existent, mai îngust, are o lățime de 12,00 m și nu se modifică. Acesta este compus din : 2,00 m - zonă verde la vest, 1,00 m - trotuar, 5,60 m - carosabil, 1,00 m - trotuar, 2,00 m - zonă verde la est.

Se dorește modificarea sensurilor de circulație, din stradă cu dublu sens, în stradă cu sens unic de la sud spre nord. Carosabilul și trotuarele existente nu se modifică.

Totodată, se dorește ca profilul stradal existent (doar în zona tronsonului I) să se mărească cu aproximativ 4,00 m pe latura de vest a acestuia cu o suprafață de teren alocată zonei verzi de aliniament și accese pe parcelele cu destinația de locuire, prin schimbarea destinației parcelei nr. 343597 Arad.

Profilul stradal propus pentru tronsonul I va avea lățimea de aprox. 17,00 m, compus din: 4,50 m - zonă verde la vest, 1,00 m - trotuar, 5,40 m - carosabil, 1,00 m - trotuar, 4,50 m - zonă verde la est.

**Strada THEODOSIUS (S15)**, actualmente stradă cu 2 sensuri de circulație, propunere de modificare în stradă cu sens unic de la nord spre sud:

Profilul stradal propus prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 119/2013 are lățimea de 13,00 m, compus din: 3,00 m – zonă verde, 6,00 m – carosabil, 3,00 m - zonă verde, 1,00 m – trotuar.

Profilul stradal existent are o lățime de 13,00 m și este compus din: aprox. 3,00 m - zonă verde la vest, 1,00 m - trotuar, 3,50 m - carosabil, 1,00 m - trotuar, aprox. 4,50 m - zonă verde la est.

Prin documentație, nu se modifică profilul stradal existent. Strada Theodosius rămâne stradă cu sens unic și trotuare pe ambele laturi ale carosabilului rutier.

Se propune modificarea sensului de circulație din stradă cu sens unic de la sud spre nord în stradă cu sens unic de la nord spre sud.

**Strada MARCUS AURELIUS (S14)**, actualmente stradă cu 2 sensuri de circulație, propunere de modificare în stradă cu sens unic de la sud spre nord:

Profilul stradal propus prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 119/2013 are lățimea de 12,00 m, compus din: 1,20 m – trotuar, 1,80 – zonă verde, 7,00 m – carosabil, 0,80 m- zonă verde, 1,20 m – trotuar.

Profilul stradal existent are lățimea de minim 12,00 m, compus din: aprox. 3,30 m zonă verde la vest, minim 1,00 m trotuar, 3,10-3,50 m carosabil, minim 1,00 m trotuar, aprox. 3,30 m zonă verde la est.

Prin documentație, nu se modifică profilul stradal existent.

Actualmente, trotuarele de pe cele două părți ale carosabilului nu sunt continue, ele sunt întrerupte de accesele auto la parcelele de locuire, realizate în continuarea zonei carosabile.

Modificarea propusă în cadrul acestui profil stradal este completarea trotuarelor din dreptul acceselor carosabile la parcelele de locuințe, la cota celor existente, astfel încât să rezulte un trotuar continuu, pe fiecare latură a carosabilului rutier.

**Strada IULIUS (S3)**, actualmente stradă cu 2 sensuri de circulație, propunere de modificare în stradă cu sens unic de la vest spre est:

Profilul stradal propus prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 119/2013 are lățimea de 9,20 m, compus din: 1,20 m – trotuar, 7,00 m – carosabil, cca. 1,00 m – trotuar.

Profilul stradal existent are lățimea de aprox. 9,50 (8,90 - 9,30) m și este compus din: aprox. 3,00 m - acostament, 4,80 – 4,90 m - carosabil, aprox. 1,50 m – acostament.

Se propune realizarea unui trotuar cu o lățime de min. 1,20 m pe latura sudică a carosabilului, în zonă de acostament existentă. Acest trotuar se va putea amplasa oriunde pe lățimea zonei neutilizate cu destinația de căi de comunicație terestră.

Terenul aflat în proprietate privată a IMOTRUST S.A., C.F. nr. 350760, cu destinația Căi de comunicație terestră – drumuri și alei pietonale, este momentan o suprafață de teren neutilizată. Acest teren este alocat realizării trotuarului cu lățime minimă 1,20 m, iar diferența este alocată funcțiunii căi de comunicații și rețele tehnico-edilitare, zone verzi de aliniament.

**Strada ROMULUS (S2)**, actualmente stradă cu sens unic de circulație, propunere de lărgire și modificare în stradă cu două sensuri:

Profilul stradal propus prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 119/2013 are lățime variabilă, aproximativ 8,00 m, compus din: 1,50 m – trotuar, 3,50 m – carosabil, 1,50 m – trotuar, aprox. 1,50 m - zonă verde.

Profilul stradal existent are lățimea de aprox. 15,40 m – 17,00 m, compus din: aprox. 3,50 - 4,50 m - zonă verde, 1,40 – 1,50 m - trotuar, 3,50 - 3,70 m - carosabil, 1,20 – 1,50 m - trotuar, 5,80 m - zonă verde.

Se propune modificarea profilului stradal existent, de la sud la nord, după cum urmează:

Zonă verde de aliniament de 3,50 - 4,50 m – existent și nu se modifică;

Renunțare la trotuarul existent pe partea sudică a drumului și lărgirea carosabilului existent, prin scoaterea pavajului dintre cele două borduri și turnarea unui strat asfaltic;

Carosabil existent - 3,50 – 3,70 m;

Renunțare la trotuarul existent pe partea nordică a drumului și lărgirea carosabilului existent, prin scoaterea pavajului dintre cele două borduri și turnarea unui strat asfaltic;

În urma renunțării la cele două trotuare aflate de o parte și de alta a carosabilului și lărgirea carosabilului existent prin turnarea unui strat asfaltic în locul acestora, lățimea carosabilului propus va fi de aproximativ 6,10 – 6,70 m.

Realizare zonă verde de aliniament cu o lățime de aprox. 0,70 m;

Realizare trotuar cu lățimea de 2,00 m;

Se dorește ca fiecare stradă studiată să aibă pe ambele părți trotuare cu o lățime de minim 1,00 m, mai puțin strada Iulius și Romulus, care vor avea trotuar doar pe o singură parte.

Trotuarele existente aferente străzilor Lucius Verus, Augustus, Honorius, Theodosius și Romulus sunt realizate la cota carosabilului.

Trotuarul propus pe strada Lucius Verus se va realiza prin amplasarea elementelor de delimitare pe carosabilul existent, formând un trotuar cu o lățime de minim 1,00 m. Acesta nu se va modifica ca materialitate, rămânând asfaltul existent.

Completarea trotuarelor de pe strada Marcus Aurelius se va face în așa fel încât să se păstreze cota trotuarelor existente.

Trotuarele noi propuse de pe străzile Iulius și Romulus se vor amplasa la o diferență de nivel superioară față de cota finisajului asfaltic al carosabilului și se vor realiza din finisaj asfaltic sau pavaj.

Se propun accese carosabile și pietonale din parcelele destinate drumurilor și zonelor verzi de aliniament, pe parcelele proprietăți private, cu funcțiunea de locuire. Lățimea accesului auto pe fiecare proprietate va fi de maxim 3,50 m. Lățimea accesului pietonal pe fiecare proprietate va fi de maxim 1,50 m. Accesul auto și pietonal pe fiecare proprietate pot fi realizate împreună, și nu pot depăși cumulativ o lățime de 5,00 m.

Accesul auto și pietonal pentru fiecare parcelă cu destinația de locuire poate fi poziționat oriunde pe frontul stradal a proprietății pe care o deservește, în funcție de soluția de mobilare propusă în incinta respectivă.

Accesele auto și pietonale existente la parcelele cu destinația de locuire își păstrează poziția și dimensiunile actuale. Pentru ele nu se prevăd reglementări specifice prin documentație.

În cazul aprobării documentației P.U.Z. și R.L.U. aferent „Unificare parcele și construire locuință unifamilială D+P+1E și anexe”, prevederile acesteia privind accesele carosabile și pietonale proprii prevalează prevederile pentru realizarea acceselor carosabile și pietonale ale documentației P.U.Z. și R.L.U. “REAMENAJARE PARCELE ȘI STRĂZI CARTIER ROMANA RESIDENCE, GRĂDIȘTE, ARAD”.

Pentru parcelele aferente zonei studiate din documentație, pentru care nu s-au stabilit reglementări specifice prin documentație (nu fac parte din zona reglementată), se vor aplica prevederile stabilite prin Hotărârile Consiliului Local al Mun. Arad anterior aprobate, și anume: H.C.L.M. Arad nr. 119/28.05.2013, respectiv H.C.L.M. Arad nr. 7/09.01.2018.

Terenul necesar modernizării drumului DE 1821 în vederea realizării unui drum public, precum și terenul necesar amenajării celorlalte drumuri publice se vor dona Municipiului Arad, împreună cu amenajările de teren aferente drumului public și spațiilor verzi, realizate pe cheltuiala exclusivă a beneficiarului, în condițiile legii.

**SP1 – subunitate funcțională – spații verzi amenajate - (Lot 1 propus, C.F. nr. 332787 Arad, C.F. nr. 352509 Arad, C.F. nr. 352177 Arad, C.F. nr. 352128 Arad)**

**A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:**

**Funcțiunea dominantă a zonei** este spații verzi pentru agrement și recreere, plantații de protecție;

**Funcțiuni admise ale zonei:** alei pietonale, piste pentru biciclete, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, în limita a 10,00% din suprafața totală a zonei verzi amenajate, conf. Legii 24/2007 art. 18.7;

**Funcțiunile complementare ale zonei:** rețele și amenajări tehnico-edilitare.

**B. Utilizări permise cu condiții:**

Nu este cazul.

**C. Utilizări interzise:**

Se interzice realizarea oricărei construcții sau amenajări care nu se încadrează la construcții care se pot autoriza direct.

**D. Interdicții temporare de construire:**

Nu este cazul.

**Indicatori urbanistici:**

P.O.T. maxim : 0,00 %

C.U.T. maxim : 0,00

**Regim de înălțime:** -

**Regim de aliniere:** -

**Amplasarea pe parcela:** -

**Parcaje:** -

**Împrejmuiuri:** este interzisă realizarea de împrejmuiuri de orice fel.

**Accese carosabile și pietonale:** se vor asigura accese pietonale pentru întreținerea spațiilor verzi amenajate.

Parcela nr. 1 propusă va avea funcțiunea de spațiu verde amenajat și nu este construibilă. Această parcelă este propusă în compensarea zonei verzi amenajate dezafectate în urma realizării trotuarului de pe parcelele cu extrasul C.F. nr. 352177 Arad, C.F. nr. 352470 Arad și C.F. nr. 352128 Arad. Suprafața parcelei nr. 1 este de 685,00 mp.

Restul spațiilor verzi amenajate din cadrul documentației rămân neschimbate.

Se va suplimenta zona verde de aliniament existentă prin schimbarea de destinație a parcelelor C.F. nr. 345992 Arad, C.F. 346027 Arad, C.F. 346036 Arad, C.F. 343597 Arad. Pe aceste parcele se pot realiza zone verzi de aliniament, rețele tehnico-edilitare și accese la parcelele de locuit.

**Utilități:**

Prin prezenta documentație nu se fac modificări pe situația edilitară existentă. Utilitățile din zona studiată au fost reglementate prin documentații anterioare de urbanism, și anume: H.C.L.M. Arad nr. 119/2013 privind aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „Zonă de locuințe” Arad, zona Sere Grădiște, sector nord și H.C.L.M. Arad nr. 7/2018 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: Reparcelare parțială P.U.Z. aprobat prin Hotărârea nr. 119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Arad, municipiul Arad, zona Sere, cartier Grădiște, beneficiar: S.C. ROMANA RESIDENCE DEVELOPMENT S.A.

Utilitățile existente în zonă sunt: energie electrică, iluminat public, rețea de apă rece, canalizare menajeră, rețea gaze naturale, servicii de salubritate, existente pe str. Lucius Verus, str. Augustus, str. Honorius, str. Theodosius, str. Marcus Aurelius, str. Iulius și str. Romulus.

Rețelele edilitare sunt realizate în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Se vor păstra servituțile de trecere subteran și suprateran de pe parcelele în proprietate privată, cu funcțiunea de zone verzi de aliniament. Totodată, se vor păstra drepturile de suprafață și servitute în favoarea deținătorilor de utilități S.C. E-DISTRIBUȚIE BANAT S.A.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1856 din 16.11.2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	09012406/12.11.2021	16.11.2022
2.	Compania de Apă Arad S.A.	23192/27.10.2021	27.10.2022
3.	S.C. C.T.P. S.A. Arad	146/27.10.2021	-
4.	Delgaz Grid S.A.	213352820/29.10.2021	29.10.2022
5.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	4104/18.03.2022	-
6.	Societatea Națională de Transport Gaze Naturale „Transgaz” S.A.	89380/22.11.2021	22.11.2022
7.	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	330/U/25.10.2021	-
8.	Consiliul Județean Arad – Direcția Arhitect-Șef	8909/19.04.2022	-
9.	Direcția Patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public	3628/18.01.2022	-
10.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	625586/28.06.2021	-
11.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	626169/09.11.2021	-
12.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	129175/11.05.2021	-
13.	O.C.P.I. Arad	PV 303/2021	-
14.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	26588/2137/12.01.2022	12.01.2023
15.	Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	82481/Z1/18.11.2021	-
16.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	672/22.12.2021	-
17.	S.C. RCS&RDS S.A.	19/03.02.2021	16.11.2022
18.	Comisia de Sistematizare a Circulației	75453/Z1/11.10.2021	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 10.05.2022, s-a emis Avizul Tehnic nr. ....

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

**ARHITECT ȘEF**  
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

**Director executiv,**  
arh. Dinulescu Sandra

**Consilier,**  
arh. Nicoară Ioana

VIZA JURIDICA

ROMÂNIA

Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de IMOTRUST S.A., cu sediul în județul Arad, Mun. Arad, str. Bicaş, nr. 1-5, clădire birouri, apart./birou nr. 3, etaj 1, înregistrată cu nr. 36064 din 03.05.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**

**Nr. 24 din 17.06.2022**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Reamenajare parcele şi străzi Cartier Romana Residence, Grădişte, Arad”,  
intravilan Mun. Arad, Jud. Arad

**Inițiator:** S.C. IMOTRUST S.A.

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

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** proiectant general S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr.nr. 202/2021

**Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord - terenuri proprietăți private și străzi - parte din cartierul Romana Residence – funcțiune rezidențială;
- la est - teren Fostele Sere și terenuri proprietăți private curți-construcții;
- la vest - teren Fostele Sere și terenuri proprietăți private curți-construcții;
- la sud - teren Fostele Sere, Plan Urbanistic Zonal în curs de elaborare - „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, generat de imobilul identificat prin C.F. nr. 340316 – Arad.

**Prevederi P.U.Z.-uri și R.L.U. aprobate anterior:**

- H.C.L.M. Arad nr. 119/2013 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „Zonă de locuințe” Arad, zona Sere Grădişte, sector nord;
- H.C.L.M. Arad nr. 7/2018 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: Reparcelare parțială P.U.Z. aprobat prin Hotărârea nr. 119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Arad, zona Sere, cartier Grădişte, beneficiar: S.C. ROMANA RESIDENCE DEVELOPMENT S.A.;

Reglementările urbanistice aprobate:

- funcțiunea principală: locuințe individuale și funcțiuni complementare;
- P.O.T. maxim/lot: 45,00%;
- C.U.T. maxim/lot: 1,35;
- Regim maxim de înălțime al clădirilor:
  - D+P+1E, P+1E+M, D+P+M;
  - H max cornișă = 8,00 m, H max coamă = 10,50 m;
- Zonă verde min/lot: 40,00%.

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

**Funcțiunea principală a zonei:** locuințe individuale și funcțiuni complementare;  
Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- Redimensionarea profilelor stradale ale străzilor str. Lucius Verus, str. Augustus, str. Honorius, str. Iulius (segmentul menționat) și str. Romulus;
- Reorganizarea carosabilului și/sau a trotuarelor pe străzile str. Lucius Verus, str. Romulus, str. Iulius și str. Marcus Aurelius;
- Reorganizarea circulației prin modificări de sensuri de circulație pe străzile: str. Iulius, str. Lucius Verus, str. Augustus, str. Honorius, str. Theodosius, str. Marcus Aurelius, str. Romulus;
- Reparcelarea terenurilor aflate în proprietatea IMOTRUST S.A., C.F. nr. 343580 Arad, C.F. nr. 341644 Arad, C.F. nr. 354685 Arad, C.F. nr. 350718 Arad, în scopul alipirii acestora de parcelele de locuințe aflate în imediata vecinătate;
- Realizarea unei zone verzi amenajate pe parcela nr. 1 propusă, în compensarea zonei verzi amenajate dezafectate în urma realizării trotuarului de pe parcelele identificate prin C.F. nr. 352177 Arad, respective C.F. nr. 352128 Arad, parcelă rezultată în urma dezmembrării parcelelor C.F. nr. 343580 Arad și C.F. nr. 341644 Arad;
- Schimbarea destinației parcelelor identificate prin C.F. nr. 345992 Arad, C.F. nr. 346038 Arad, C.F. nr. 343597 Arad din funcțiunea locuire în zonă verde de aliniament cu funcțiuni complementare: acces la parcele de locuit, rețele edilitare;
- Reglementarea tipurilor de circulație asupra terenurilor și circulația acestora;
- Unificarea parcelelor.

### **Zonificare funcțională:**

**L1** - subunitate funcțională – zonă rezidențială – construcții anexe zonei de locuit existente (Loturi propuse 2 - 25);

**Cc1** - subunitate funcțională – căi de comunicație terestră, profilele stradale ale străzilor Iulius, Lucius Verus, Augustus, Honorius, Theodosius, Marcus Aurelius, Romulus;

**SP1** – subunitate funcțională – spații verzi amenajate - (Lot 1 propus, C.F. nr. 332787 Arad, C.F. nr. 352509 Arad, C.F. nr. 352177 Arad, C.F. nr. 352128 Arad).

**L1 - subunitate funcțională – zonă rezidențială – construcții anexe zonei de locuit existente (Loturi propuse 2 - 25):**

#### **A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:**

**Funcțiunea dominantă a zonei** este locuirea, construcții anexe la funcțiunea de locuire individuală existentă, cu regim de înălțime maxim parter.

#### **Funcțiuni admise ale zonei:**

- Nu este cazul.

#### **Funcțiunile complementare admise ale zonei:**

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire:

- împrejmuiiri perimetrare;
- dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei.

#### **B. Utilizări permise cu condiții:**

- construcții anexe la funcțiunea de locuire individuală existentă, de ex: filigorii, pergole, magazii, carport, etc. cu condiția ca parcelele Lot 2-25 să fie alipite de parcelele de locuit învecinate acestora;
- adâncimea construcțiilor anexă va fi de maxim 3,00 m;
- autorizațiile de construire pentru locuințe se vor emite numai în beneficiul titularului unui drept real asupra imobilelor și numai după autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitare



și a căilor de circulație, pe tronsoane, prin grija și pe cheltuiala exclusivă a beneficiarului, în baza proiectelor de specialitate, avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

#### **C. Utilizări interzise:**

- Se interzic activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Se interzic activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

#### **D. Interdicții temporare de construire:**

- nu este cazul.

#### **Indicatori urbanistici:**

Se păstrează următorii indicatori urbanistici, reglementați prin documentațiile de urbanism aprobate prin H.C.L.M. Arad nr. 119/2013, respectiv prin H.C.L.M. Arad nr. 7/2018:

$$P.O.T. = S.C./S.teren \times 100 = \text{maxim } 45,00\%$$

$$C.U.T. = S.C.D./S. Teren = \text{maxim } 1,35$$

Pentru subzonele funcționale - Zonă verde amenajată și Căi de comunicație terestră, indicatorii urbanistici sunt următorii:

$$P.O.T. = 0,00\%$$

$$C.U.T. = 0,00$$

Parcelele propuse având funcțiunea de zonă locuire individuală, parcelele nr. 2-25 se pot alipi de parcelele de locuit învecinate acestora. În această situație, acestea vor prelua indicatorii urbanistici de pe parcela la care se alipește. Dacă aceste parcele rămân de sine stătătoare, P.O.T.-ul propus este 0,00%, C.U.T.-ul propus este 0,00.

#### **Regim de înălțime:**

În cadrul prezentei documentații, regimul de înălțime se aplică doar la parcelele nou create, loturile 2-25. Anexele gospodărești vor avea o înălțime maximă de 4,00 m, regim maxim de înălțime parter.

#### **Regim de aliniere:**

Nu este cazul.

#### **Amplasarea pe parcela:**

În cadrul prezentei documentații, regimul de aliniere se aplică doar la parcelele nou create, loturile 2-25.

Nu se impun retrageri minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară ale acestor parcele.

În situația amplasării acestora pe mezuina sau la o distanță mai mică de 60 cm față de limita de proprietate, va fi necesar obținerea acordului legalizat al proprietarului învecinat.

**Cc1 - subunitate funcțională – căi de comunicație terestră, profilele stradale ale străzilor Iulius, Lucius Verus, Augustus, Honorius, Theodosius, Marcus Aurelius, Romulus:**

**A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:**

**Funcțiunea dominantă a zonei** este Căi de comunicații terestre și construcții aferente:

- căi de comunicație, platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun, trotuare, piste de biciclete, spații verzi de aliniament, plantații de protecție, elemente/parapeți de protecție, lucrări de terasament, accese carosabile și pietonale la parcelele cu destinație rezidențială, zonă tehnico-edilitară.

**Funcțiunile complementare ale zonei:**

- rețele și amenajări tehnico-edilitare.

**B. Utilizări permise cu condiții:**

- autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona drumului public se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului de specialitate al deținătorului de drum.

**C. Utilizări interzise:**

Se interzice realizarea oricărei construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri, sau prezintă riscuri de accidente;

Se interzice realizarea oricărei construcții în zona de siguranță și de protecție a drumurilor, cu excepția celor pe care le deservește;

Se interzice amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces.

**D. Interdicții temporare de construire:**

- nu este cazul.

**Indicatori urbanistici:**

P.O.T. maxim : 0,00 %

C.U.T. maxim : 0,00

**Regim de înălțime:** -

**Regim de aliniere:** -

**Amplasarea pe parcela:** -

**Parcaje:**

Se interzice amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces.

**Spații verzi și plantate:**

Se vor realiza zone verzi de aliniament conform profilelor stradale propuse prin documentație.

**Împrejmuiri:**

- este interzisă realizarea de împrejmuiri de orice fel.

**Accese carosabile și pietonale:** -

Prin documentație se propune reorganizarea profilelor stradale și a circulațiilor pe străzile: str. Lucius Verus, str. Augustus, str. Honorius, str. Marcus Aurelius și str. Iulius (segment), str. Romulus după cum urmează:

**Strada LUCIUS VERUS** (S11 - tronsonul care este cuprins în zona reglementată), actualmente stradă cu 2 sensuri de circulație, propunere de modificare în stradă cu sens unic de circulație, de la sud la nord:

Profilul stradal propus prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 119/2013 are lățimea de 11,50 m, compus din: 1,20 m – trotuar, 0,80 m – zonă verde, 7,00 m – carosabil, 1,20 m – zonă verde, 1,30 m – trotuar.

Profilul stradal existent are o lățime de 11,50 m și este compus din: 2,45-2,60 m - zonă verde, 4,20- 4,90 m - carosabil, 1,00 m - trotuar, zonă verde până la completarea profilului stradal.

Profilul stradal propus va avea o lățime cuprinsă între 15,50 și 16,65 m.

Profilul stradal al străzii Lucius Verus, de la vest la est, va fi următorul:

- Zonă verde de aliniament (cuprinde și accesele carosabile și pietonale la parcelele de locuit) – rămâne neschimbată;
- Delimitare trotuar cu lățimea 1,00 m din asfaltul existent, rezultat în urma trecerii la sens unic și realizat prin instalarea unor elemente de delimitare;
- Îngustare parte carosabilă de la minim 4,20 m la minim 3,20 m. Această modificare este posibilă deoarece prin noua soluție de circulații în incintă, strada Lucius Verus devine stradă cu sens unic;
- Trotuar cu lățime de 1,00 m existent – nu se modifică;
- Zonă verde de aliniament (cuprinde și accesele carosabile și pietonale la parcelele de locuit) - se mărește cu o lățime de 4,25 m față de zona verde existentă.

**Strada AUGUSTUS** (S17), actualmente stradă cu 2 sensuri de circulație, propunere de modificare în stradă cu sens unic de la nord la sud:

Profilul stradal propus prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 119/2013 are lățimea de 13,00 m, compus din: 3,00 m – zonă verde, 6,00 m – carosabil, 3,00 m – zonă verde, 1,00 m – trotuar.

Profilul stradal existent are o lățime de 13,00 m și este compus din: aprox. 2,40 m - zonă verde la vest, 1,00 m - trotuar, 5,40-5,60 m – carosabil cu dublu sens, 1,00 m - trotuar, aprox. 2,50-2,90 m - zonă verde la est.

Se dorește modificarea sensurilor de circulație, din stradă cu dublu sens, în stradă cu sens unic de la nord spre sud. Carosabilul și trotuarele existente nu se modifică.

Parcelele nr. 346027 Arad și 346038 Arad își vor schimba destinația din zonă locuire individuală în zonă verde de aliniament, acces la parcele de locuit, rețele edilitare. Astfel, se va mări profilul stradal existent cu aproximativ 4,00 m pe latura de vest, respectiv 4,00 m pe latura estică a acestuia.

Profilul stradal propus prin documentație va avea lățimea de minim 21,00 m, compus din: aprox. 6,16 m - zonă verde la vest, 1,00 m - trotuar, 5,40-5,60 m – carosabil cu sens unic, 1,00 m - trotuar, aprox. 6,66 m- zonă verde la est.

**Strada HONORIUS** (S16), actualmente stradă cu 2 sensuri de circulație, propunere de modificare în stradă cu sens unic de la sud la nord:

Profilul stradal propus prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 119/2013 are lățimea de 13,00 m, compus din: 3,00 m - zonă verde, 6,00 m – carosabil, 3,00 m - zonă verde, 1,00 m – trotuar.

Profilul stradal existent este variabil, având două tipuri de profil stradal.

Tronsonul I existent are o lățime de 13,00 m compus din: 0,50 m - zonă verde la vest, 1,00 m - trotuar, 5,40 m - carosabil, 1,00 m - trotuar, 4,50 m - zonă verde la est.

Tronsonul II existent, mai îngust, are o lățime de 12,00 m și nu se modifică. Acesta este compus din : 2,00 m - zonă verde la vest, 1,00 m - trotuar, 5,60 m - carosabil, 1,00 m - trotuar, 2,00 m - zonă verde la est.

Se dorește modificarea sensurilor de circulație, din stradă cu dublu sens, în stradă cu sens unic de la sud spre nord. Carosabilul și trotuarele existente nu se modifică.

Totodată, se dorește ca profilul stradal existent (doar în zona tronsonului I) să se mărească cu aproximativ 4,00 m pe latura de vest a acestuia cu o suprafață de teren alocată zonei verzi de aliniament și accese pe parcelele cu destinația de locuire, prin schimbarea destinației parcelei nr. 343597 Arad.

Profilul stradal propus pentru tronsonul I va avea lățimea de aprox. 17,00 m, compus din: 4,50 m - zonă verde la vest, 1,00 m - trotuar, 5,40 m - carosabil, 1,00 m - trotuar, 4,50 m - zonă verde la est.

**Strada THEODOSIUS (S15)**, actualmente stradă cu 2 sensuri de circulație, propunere de modificare în stradă cu sens unic de la nord spre sud:

Profilul stradal propus prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 119/2013 are lățimea de 13,00 m, compus din: 3,00 m – zonă verde, 6,00 m – carosabil, 3,00 m - zonă verde, 1,00 m – trotuar.

Profilul stradal existent are o lățime de 13,00 m și este compus din: aprox. 3,00 m - zonă verde la vest, 1,00 m - trotuar, 3,50 m - carosabil, 1,00 m - trotuar, aprox. 4,50 m - zonă verde la est.

Prin documentație, nu se modifică profilul stradal existent. Strada Theodosius rămâne stradă cu sens unic și trotuare pe ambele laturi ale carosabilului rutier.

Se propune modificarea sensului de circulație din stradă cu sens unic de la sud spre nord în stradă cu sens unic de la nord spre sud.

**Strada MARCUS AURELIUS (S14)**, actualmente stradă cu 2 sensuri de circulație, propunere de modificare în stradă cu sens unic de la sud spre nord:

Profilul stradal propus prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 119/2013 are lățimea de 12,00 m, compus din: 1,20 m – trotuar, 1,80 – zonă verde, 7,00 m – carosabil, 0,80 m- zonă verde, 1,20 m – trotuar.

Profilul stradal existent are lățimea de minim 12,00 m, compus din: aprox. 3,30 m zonă verde la vest, minim 1,00 m trotuar, 3,10-3,50 m carosabil, minim 1,00 m trotuar, aprox. 3,30 m zonă verde la est.

Prin documentație, nu se modifică profilul stradal existent.

Actualmente, trotuarele de pe cele două părți ale carosabilului nu sunt continue, ele sunt întrerupte de accesele auto la parcelele de locuire, realizate în continuarea zonei carosabile.

Modificarea propusă în cadrul acestui profil stradal este completarea trotuarelor din dreptul acceselor carosabile la parcelele de locuințe, la cota celor existente, astfel încât să rezulte un trotuar continuu, pe fiecare latură a carosabilului rutier.

**Strada IULIUS (S3)**, actualmente stradă cu 2 sensuri de circulație, propunere de modificare în stradă cu sens unic de la vest spre est:

Profilul stradal propus prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 119/2013 are lățimea de 9,20 m, compus din: 1,20 m – trotuar, 7,00 m – carosabil, cca. 1,00 m – trotuar.

Profilul stradal existent are lățimea de aprox. 9,50 (8,90 - 9,30) m și este compus din: aprox. 3,00 m - acostament, 4,80 – 4,90 m - carosabil, aprox. 1,50 m – acostament.

Se propune realizarea unui trotuar cu o lățime de min. 1,20 m pe latura sudică a carosabilului, în zonă de acostament existentă. Acest trotuar se va putea amplasa oriunde pe lățimea zonei neutilizate cu destinația de căi de comunicație terestră.

Terenul aflat în proprietate privată a IMOTRUST S.A., C.F. nr. 350760, cu destinația Căi de comunicație terestră – drumuri și alei pietonale, este momentan o suprafață de teren neutilizată. Acest teren este alocat realizării trotuarului cu lățime minimă 1,20 m, iar diferența este alocată funcțiunii căi de comunicații și rețele tehnico-edilitare, zone verzi de aliniament.

**Strada ROMULUS (S2)**, actualmente stradă cu sens unic de circulație, propunere de lărgire și modificare în stradă cu două sensuri:

Profilul stradal propus prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 119/2013 are lățime variabilă, aproximativ 8,00 m, compus din: 1,50 m – trotuar, 3,50 m – carosabil, 1,50 m – trotuar, aprox. 1,50 m - zonă verde.

Profilul stradal existent are lățimea de aprox. 15,40 m – 17,00 m, compus din: aprox. 3,50 - 4,50 m - zonă verde, 1,40 – 1,50 m - trotuar, 3,50 - 3,70 m - carosabil, 1,20 – 1,50 m - trotuar, 5,80 m - zonă verde.

Se propune modificarea profilului stradal existent, de la sud la nord, după cum urmează:

Zonă verde de aliniament de 3,50 - 4,50 m – existent și nu se modifică;

Renunțare la trotuarul existent pe partea sudică a drumului și lărgirea carosabilului existent, prin scoaterea pavajului dintre cele două borduri și turnarea unui strat asfaltic;

Carosabil existent - 3,50 – 3,70 m;

Renunțare la trotuarul existent pe partea nordică a drumului și lărgirea carosabilului existent, prin scoaterea pavajului dintre cele două borduri și turnarea unui strat asfaltic;

În urma renunțării la cele două trotuare aflate de o parte și de alta a carosabilului și lărgirea carosabilului existent prin turnarea unui strat asfaltic în locul acestora, lățimea carosabilului propus va fi de aproximativ 6,10 – 6,70 m.

Realizare zonă verde de aliniament cu o lățime de aprox. 0,70 m;

Realizare trotuar cu lățimea de 2,00 m;

Se dorește ca fiecare stradă studiată să aibă pe ambele părți trotuare cu o lățime de minim 1,00 m, mai puțin strada Iulius și Romulus, care vor avea trotuar doar pe o singură parte.

Trotuarele existente aferente străzilor Lucius Verus, Augustus, Honorius, Theodosius și Romulus sunt realizate la cota carosabilului.

Trotuarul propus pe strada Lucius Verus se va realiza prin amplasarea elementelor de delimitare pe carosabilul existent, formând un trotuar cu o lățime de minim 1,00 m. Acesta nu se va modifica ca materialitate, rămânând asfaltul existent.

Completarea trotuarelor de pe strada Marcus Aurelius se va face în așa fel încât să se păstreze cota trotuarelor existente.

Trotuarele noi propuse de pe străzile Iulius și Romulus se vor amplasa la o diferență de nivel superioară față de cota finisajului asfaltic al carosabilului și se vor realiza din finisaj asfaltic sau pavaj.

Se propun accese carosabile și pietonale din parcelele destinate drumurilor și zonelor verzi de aliniament, pe parcelele proprietăți private, cu funcțiunea de locuire. Lățimea accesului auto pe fiecare proprietate va fi de maxim 3,50 m. Lățimea accesului pietonal pe fiecare proprietate va fi de maxim 1,50 m. Accesul auto și pietonal pe fiecare proprietate pot fi realizate împreună, și nu pot depăși cumulativ o lățime de 5,00 m.

Accesul auto și pietonal pentru fiecare parcelă cu destinația de locuire poate fi poziționat oriunde pe frontul stradal a proprietății pe care o deservește, în funcție de soluția de mobilare propusă în incinta respectivă.

Accesele auto și pietonale existente la parcelele cu destinația de locuire își păstrează poziția și dimensiunile actuale. Pentru ele nu se prevăd reglementări specifice prin documentație.

În cazul aprobării documentației P.U.Z. și R.L.U. aferent „Unificare parcele și construire locuință unifamilială D+P+1E și anexe”, prevederile acesteia privind accesele carosabile și pietonale proprii prevalează prevederile pentru realizarea acceselor carosabile și pietonale ale documentației P.U.Z. și R.L.U. “REAMENAJARE PARCELE ȘI STRĂZI CARTIER ROMANA RESIDENŢE, GRĂDIȘTE, ARAD”.

Pentru parcelele aferente zonei studiate din documentație, pentru care nu s-au stabilit reglementări specifice prin documentație (nu fac parte din zona reglementată), se vor aplica

prevederile stabilite prin Hotărârile Consiliului Local al Mun. Arad anterior aprobate, și anume: H.C.L.M. Arad nr. 119/28.05.2013, respectiv H.C.L.M. Arad nr. 7/09.01.2018.

Terenul necesar modernizării drumului DE 1821 în vederea realizării unui drum public, precum și terenul necesar amenajării celorlalte drumuri publice se vor dona Municipiului Arad, împreună cu amenajările de teren aferente drumului public și spațiilor verzi, realizate pe cheltuiala exclusivă a beneficiarului, în condițiile legii.

**SP1 – subunitate funcțională – spații verzi amenajate - (Lot 1 propus, C.F. nr. 332787 Arad, C.F. nr. 352509 Arad, C.F. nr. 352177 Arad, C.F. nr. 352128 Arad)**

**A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:**

**Funcțiunea dominantă a zonei** este spații verzi pentru agrement și recreere, plantații de protecție;

**Funcțiuni admise ale zonei:** alei pietonale, piste pentru biciclete, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, în limita a 10,00% din suprafața totală a zonei verzi amenajate, conf. Legii 24/2007 art. 18.7;

**Funcțiunile complementare ale zonei:** rețele și amenajări tehnico-edilitare.

**B. Utilizări permise cu condiții:**

Nu este cazul.

**C. Utilizări interzise:**

Se interzice realizarea oricărei construcții sau amenajări care nu se încadrează la construcții care se pot autoriza direct.

**D. Interdicții temporare de construire:**

Nu este cazul.

**Indicatori urbanistici:**

P.O.T. maxim : 0,00 %

C.U.T. maxim : 0,00

**Regim de înălțime:** -

**Regim de aliniere:** -

**Amplasarea pe parcela:** -

**Parcaje:** -

**Împrejmuiuri:** este interzisă realizarea de împrejmuiuri de orice fel.

**Accese carosabile și pietonale:** se vor asigura accese pietonale pentru întreținerea spațiilor verzi amenajate.

Parcela nr. 1 propusă va avea funcțiunea de spațiu verde amenajat și nu este construibilă. Această parcelă este propusă în compensarea zonei verzi amenajate dezafectate în urma realizării trotuarului de pe parcelele cu extrasul C.F. nr. 352177 Arad, C.F. nr. 352470 Arad și C.F. nr. 352128 Arad. Suprafața parcelei nr. 1 este de 685,00 mp.

Restul spațiilor verzi amenajate din cadrul documentației rămân neschimbate.

Se va suplimenta zona verde de aliniament existentă prin schimbarea de destinație a parcelelor C.F. nr. 345992 Arad, C.F. 346027 Arad, C.F. 346036 Arad, C.F. 343597 Arad. Pe aceste parcele se pot realiza zone verzi de aliniament, rețele tehnico-edilitare și accese la parcelele de locuit.

**Utilități:**

Prin prezenta documentație nu se fac modificări pe situația edilitară existentă. Utilitățile din zona studiată au fost reglementate prin documentații anterioare de urbanism, și anume: H.C.L.M. Arad nr. 119/2013 privind aprobarea documentatiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „Zonă de locuințe” Arad, zona Sere Grădiște, sector nord și H.C.L.M. Arad nr. 7/2018 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: Reparcelare parțială P.U.Z. aprobat prin Hotărârea nr. 119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Arad, municipiul Arad, zona Sere, cartier Grădiște, beneficiar: S.C. ROMANA RESIDENCE DEVELOPMENT S.A.

Utilitățile existente în zonă sunt: energie electrică, iluminat public, rețea de apă rece, canalizare menajeră, rețea gaze naturale, servicii de salubritate, existente pe str. Lucius Verus, str. Augustus, str. Honorius, str. Theodosius, str. Marcus Aurelius, str. Iulius și str. Romulus.

Rețelele edilitare sunt realizate în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Se vor păstra servituțile de trecere subteran și suprateran de pe parcelele în proprietate privată, cu funcțiunea de zone verzi de aliniament. Totodată, se vor păstra drepturile de suprafață și servitute în favoarea deținătorilor de utilități S.C. E-DISTRIBUȚIE BANAT S.A.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 10.05.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1856 din 16.11.2020, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/NI/DS

PMA-A5-14

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

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

### **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence**

Inițiatorii documentației – SC IMOTRUST SA

Amplasament – municipiul Arad, Cartier Romana Residence -Gradiște

Proiectant - SC TARA PLAN SRL, arh RUR Gh.Seculici , proiect nr. 202/2021

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

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 61619/10.08.2021, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de **18.08.2021**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **18.08.2021** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de **28.08.2021** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană.

Prin adresa înregistrată cu nr.65460/26.08.2021 proprietarii clădirilor și terenurilor aferente din str.Augustus formulează următoarele observații:

”1. Solicităm ca str.Augustus să fie introdusă cu sens unic de circulație, dinspre str.Iulius spre str.Romulus -considerăm că lucrările de construcție stradală au fost finalizate la momentul vânzării caselor/terenurilor, iar intervenția de extindere a suprafeței carosabile deteriorează atât calitatea lucrărilor stradale existente cât și amenajările efectuate până în prezent de către proprietari la spațiile adiacente avute în grijă, cauzând astfel disconfort și prejudicii materiale proprietarilor.

2. Solicităm ca str.Honorius să fie introdusă cu sens dublu de circulație -având în vedere obligativitatea de a menține o stradă cu dublu sens în cartier, considerăm că str.Honorius este cea mai potrivită pentru a îndeplini acest rol, întrucât este strada din mijloc dintre cele 5 străzi paralele, ea asigurând și conexiunea cu rondul dintre cele 2 parcuri prevăzute în proiect, precum și cu extinderea spre zona nouă din cartier asigurând astfel o mai bună fluidizare a traficului, precum și o uniformizare



al acestuia. Menționăm faptul că str. Honorius are aceeași lățime a părții carosabile precum str. Augustus, dar este o stradă mediană.

3. Solicităm amplasarea a minim 1 limitator de viteză pe str. Augustus (și pe toate străzile cu sens unic ale cartierului) și min. 3 limitatoare de viteză pe str. Honorius și str. Romulus (pe străzile cu sens dublu de circulație)-având în vedere extinderea cartierului, respectiv al traficului stradal, ținând cont de incidentele tot mai numeroase de accidentări mortale ale animalelor domestice, precum și de potențialul risc privind accidentările copiilor, considerăm că aceste măsuri de protecție sunt obligatorii.

4. Solicităm menținerea accesului la proprietate la dimensiunile avute în momentul achiziționării caselor, respectiv -5,65m lățime la casele model Atena, 4,4m lățime la casele model Romana,...etc, respectându-se în același timp și poziționarea existentă.

5. Solicităm asigurarea accesului la proprietate de minim 3,5m pentru terenurile construibile de pe str. Augustus.

În acest sens, noi proprietarii clădirilor/terenurilor de pe str. Augustus, solicităm prin prezenta a nu se aproba modificări privind PUZ-ul aferent str. Augustus, în sensul de a nu se aproba extinderea părții carosabile ale acestei străzi.” Este atașat un tabel cu proprietarii terenurilor din str. Augustus de la nr.1 la nr.33.

Sesizarea a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației la data de 27.08.2021 pentru a răspunde observațiilor depuse.

Prin adresele înregistrate cu nr.67197/01.09.2021 și nr.67342/01.09.2021 inițiatorii documentației ne transmit următorul răspuns:

1. “solicitam ca str. Augustus sa fie introdusa cu sens unic de circulatie, dinspre str. Iulius spre str. Romulus”

Strazile Lucius Verus, Honorius, Theodosius si Marcus Aurelius vor fi strazi cu sens unic de circulatie, de la sud spre nord. Strada Augustus este strada care va fi prevazuta cu dublu sens de circulatie.

Necesitatea ca intre cele 5 strazi paralele una dintre ele sa fie strada cu dublu sens, este una evidenta. Evaluarea situatiei existente a concluzionat ca solutia cu cel mai mic deranj pentru rezidentii zonei, este ca strada Augustus sa ramina strada cu dublu sens de circulatie.

Oricare alta strada ar fi preluat acest atribut, de strada cu dublu sens de circulatie, ar fi provocat interventii mai mari asupra zonelor deja amenajate. Va reamintem de asemenea faptul ca toate lucrarile cuprinse in prezentul PUZ se propun exclusiv pe domeniu public al Primariei Mun. Arad sau domeniul privat al Imotrust s.a. Nu sint afectate proprietatile private ale rezidentilor cartier via Romana-Gradiste.

2. “solicitam ca strada Honorius sa fie introdusa cu sens dublu de circulatie”.

Strada Honorius are pe latura nordica (in apropierea racordului la str. Romulus) un segment mai ingust ca si profil transversal decit restul strazilor. Trebuie sa se tina cont ca pentru un profil stradal care sa fie considerat conform de catre Primaria Arad, o strada cu dublu sens de circulatie trebuie sa contina partea carosabila de latime 6,00 m + trotuare pietonale pe ambele laturi + zona verde de acostament. Strada Honorius ( pe segmentul dinspre Nord) nu permite o astfel de trama.

Strada Honorius va fi o strada cu sens unic de circulatie, dinspre sud spre nord.

3. “solicitam amplasarea a minim 1 limitator de viteza pe str. Augustus (si pe toate strazile cu sens unic al cartierului) si min.3 limitatoare de eviteza pe str. Honorius si str. Romulus (pe strazile cu dublu sens de circulatie)”

Limitatoarele de viteza la care faceti referire nu pot face obiectul PUZ ului, dar aceasta solicitare va fi luata in considerare de catre initiatorul PUZ ului si va fi administrata la momentul la care, dupa aprobarea PUZ ului, va fi intocmita documentatie tehnica pentru obtinerea Autorizatiei de Construire pentru lucrarile de amenajare.

4. “solicitam mentinerea accesului la proprietate la dimensiunile avute la momentul achizitionarii caselor, respectindu-se in acelasi timp si pozitionarea existenta” Documentatia PUZ va fi completata cu aceasta cerinta, respectiv: accesele pietonale si accesele auto existente se vor pastra

în poziția și dimensiunile actuale. Pentru cele ce urmează a fi autorizate, vor exista o prevedere distinctă.

5. "solicităm asigurarea accesului la proprietate de minim 3,5 m pentru terenurile construite de pe str. Augustus".

Prin prevederile și reglementările sale, PUZ-ul stabilește că pentru toate proprietățile (de pe toate străzile cartierului via Romana, nu doar pentru str. Augustus), accesul auto este permis cu o lățime de maxim 3,50 m iar accesul pietonal cu o lățime maximă de 1,5. Accesul auto și cel pietonal pot fi pozate alăturat sau separat, oriunde pe latura front stradal al proprietății.

Intenția noastră este ca și a departamentelor de specialitate din cadrul primăriei Arad a fost de la început de a afecta cât mai puțin posibil accesul existent deja în teren. Soluția propusă pentru avizul de oportunitate este o variantă optimizată, care generează cel mai puțin deranj. Aceasta a fost avizată de Inspectoratul de Poliție Arad și de către Comisia de sistematizare a circulației din cadrul Primăriei Arad.

Legat de punctul 2 din solicitare, considerăm că, înlocuirea străzii Augustus cu Honorius ar crea același deranj având în vedere că strada este în aceeași situație ca și str. Augustus pentru care s-a propus dublu sens (respectiv strada pe care sunt construite și locuite imobilele deservite de acest drum).

Legat de punctul 3, comunicăm faptul că, după obținerea HCL pentru documentația de PUZ în cauză, vom solicita o autorizație de construire care va reglementa partea carosabilă, împreună cu semnele de circulație și limitatoarele de viteză. Prezentul PUZ nu poate reglementa executia lucrărilor solicitate.

La punctul 4 din solicitarea locatarilor menționăm că am luat la cunoștință și propunem preluarea în următoarele etape ale documentației PUZ, sub forma că, accesul pentru imobilele construite se vor păstra accesul de o lățime de maxim 6 m iar pentru toate imobilele care vor fi autorizate după HCL accesul să aibă o lățime de max 5 m."

Prin adresa înregistrată cu nr. 68373/03.09.2021 inițiatorii documentației solicită ca răspunsul transmis vecinilor pentru punctul 1 și punctul 2 să fie cel transmis mai jos:

1. "solicităm ca str. Augustus să fie introdusă cu sens unic de circulație, dinspre str. Iulius spre str. Romulus

2. solicităm ca str. Honorius să fie introdusă cu sens dublu de circulație

Având în vedere că străzile Lucius Verus, Honorius și Marcus Aurelius vor fi străzi cu sens unic de circulație, de la sud spre nord, propunem ca și strada Augustus, care are aceleași caracteristici ca cele de mai sus să fie prevăzută ca stradă cu sens unic, de la sud spre nord.

Strada Romulus va fi cu dublu sens și va avea rol de colectare pentru circulația de pe străzile cu sens unic. În acest mod se asigură accesul către toate străzile din cartierul Romana Residence Grădiște."

Răspunsurile au fost transmise proprietarului imobilului din str. Augustus nr. 5 la data de 06.09.2021.

Având în vedere că s-a parcurs procedura stabilită pentru această etapă de informare, a fost emis **Avizul de Oportunitate în vederea elaborării documentației PUZ.**

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 41848/2018 și completările depuse cu nr. 75457/30.09.2021, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului pentru etapa 2, privind elaborarea propunerilor documentației de urbanism;

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 10.11.2021.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 10.11.2021, au fost depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 24.11.2021 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

Au fost trimise un nr.de 169 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate din str. Lucius Verus, str. Theodosius, str. Augustus, str. Honorius, str. Romulus, str. Marcus Aurelius, Cartierul Romana Residence mun.Arad, DIRECȚIA PATRIMONIU.

## **4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces**

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de către d-na Iulia Muntianu.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.89156/23.11.2022 SC PRIMA PLUS SRL, SC DOMINUS SRL, SC MILLEFIORI SRL, SC GT LINE ROMANIA SRL ne transmit următoarele observații/obiecții față de propunerile PUZ -Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence :

”Vă solicităm să retrageți acest proiect de plan urbanistic zonal din procedura de avizare întrucât acesta nu respectă Hotărârea Consiliului Local nr.119/28.05.2013 și Hotărârea Consiliului Local nr.416/09.11.2017, rugându-vă să propuneți aprobarea PUZ-ului doar în condițiile respectării hotărârilor anterior amintite. În sensul solicitărilor noastre vă rugăm să aveți în vedere următoarele aspecte:

Prin anunțul public din data de 10.11.2021 emis de Beneficiar:IMOTRUST S.A, proiect nr.202/2021, faza PUZ și RLU privind proiectul: ”Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence, Grădiște Arad”a fost prezentată o cu totul altă soluție decât cea ageată și stabilită prin Hotărârea Consiliului Local nr.119/28.05.2013 și hotărârea Consiliului Local nr.416/09.11.2017.

În sensul susținerilor noastre, vă rugăm să aveți în vedere că prin hotărârile consiliului local la care am făcut referire s-a stabilit că :

*”Terenul necesar modernizării drumului DE 1821 în vederea realizării unui drum public, precum și terenul necesar amenajării celorlalte drumuri publice se vor dona Municipiului Arad, împreună cu amenajările de teren aferente drumului public și spațiilor verzi, realizate pe cheltuiala exclusivă a beneficiarului, în condițiile legii.”*

*”Dimensiunile drumurilor și acceselor vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.”*

*”Prin HCLM 119/28.05.2013 privind aprobarea documentației de urbanism PUZ Zonă de locuințe, Arad Zona Sere Grădiște, sector Nord a fost impusă beneficiarului sarcina de a moderniza pe cheltuiala proprie, drumul public DE 1821 (două benzi de circulație).”*

Astfel, soluția privind transformarea De 1821 din drum cu dublu sens, în drum cu sens unic și a soluției privind circuitele și modurile propuse pentru ieșirea din Cartierul Romana Residence reprezintă un abuz și o încălcare a acordurilor convenite între părți și reglementate prin Hotărârea nr.119/28.05.2013 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea documentației de urbanism PUZ-Zonă de locuințe Arad, zona Sere Grădiște, sector nord, beneficiar SC IMOTRUST SA.

Mai mult de atât, prin Hotărârea nr.416/09.11.2017 s-au propus două soluții pentru reabilitarea drumului de exploatare De 1821, ambele variante menite să asigure o circulație fluentă fără afectarea siguranței rutiere și accesul la societățile comerciale SC PRIMA PLUS SRL și SC DOMINUS SRL.Ambele variante prevedeau drum cu două benzi de circulație, în ambele sensuri de mers, drum cu lățime de 6,00-7,00m și încadrat de trotuare de 1,50m pe toată lungimea lui de 473,00mp.

Cu toate acestea, în reamenajarea propusă, drumul de exploatare De1821 este prevăzut cu un singur sens de mers și nu face referire la modernizările care au fost aprobate și impuse beneficiarului prin Hotărârea nr.416/09.11.2017. Această nouă propunere nu numai că nu ține seama de hotărârea consiliului local, dar nu ține seama nici de traficul existent în acest cartier, respectiv faptul că punerea în aplicare a soluției propuse va duce practic la crearea ambuteiajelor și la obstrucționarea traficului care cel mai probabil va efectua activitățile comerciale ale societăților noastre. Drumul de exploatare De 1821 nu poate prelua în sens unic traficul auto reprezentat în prezent de minimul 200 de autoturisme existente în cartierul Romana Residence și la care se vor adăuga cele aferente zonei aflate în extindere. În aceste condiții, ne întrebăm în mod retoric care sunt motivele reale pentru care acest proiect de PUZ nu acopera întreaga lungime a drumului de exploatare De 1821 astfel cum a fost stabilit inițial prin hotărârile de consiliu local la care am făcut anterior referire? În plus de acestea, vă rugăm să aveți în vedere și faptul că prin legea urbanismului se interzice expres promovarea planurilor urbanistice zonale cu scop declarat de a promova și avantaja un anumit proiect de investiții. Fără a ne dori să antanăm anumite supoziții, trebuie să aveți în vedere că acest PUZ nu poate avantaja doar anumiți investitori sau anumite proiecte riscând să aducă o afectare gravă a desfășurării economice a activităților noastre.

În sensul celor de mai sus subliniem că propunerea PUZ are un impact negativ esențial asupra activității economice a firmelor învecinate, sens în care apreciem ca fiind deosebit de important să se respecte varianta de modernizare a De 1821 astfel cum a fost ea aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr.416/09.11.2017. În condițiile în care această hotărâre privind reabilitarea De 1821 nu va fi respectată, practic activitățile societăților noastre vor fi preeclitate prin faptul că în mod real acest drum va deveni absolut inutilizabil datorită ambuteiajelor care se vor forma.

Suplimentar de acestea, noua propunere de modernizare a De 1821 trebuie să respecte legislația în vigoare cu privire la asigurarea condițiilor de acces, a căilor de intervenție și salvare în caz de incendiu, etc. Astfel, căile de circulație (drumurile) prevăzute, trebuie să asigure accesul fără obstacole și pe distanțe cât mai scurte la construcții, depozite de substanțe combustibile, puncte de staționare și alimentare ale autospeciilor și surse de apă. Pentru drumurile cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m trebuie să existe minimum două benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralungiri pentru manevre întoarcere la capăt.

Noile propuneri nu numai că nu țin seama de toate aceste aspecte, dar pare că autoritățile au pierdut din vedere inclusiv faptul că instalația de stingere cu hidranți de incendiu exteriori realizată de societatea Prima Plus SRL conform Normativelor în vigoare este în pericol de a fi afectată de lucrările haotice și nedocumentate ale dezvoltatorului, așa cum este prezentată în imaginea de mai jos.

Pentru cele arătate, solicităm în mod respectuos respectarea reglementărilor funcționale stradale ale drumului de exploatare De1821, în strictă aplicare cu prevederile și acordurile HCLM 119/28.05.2013 prin care a fost impusă beneficiarului Romana Residence Development SA sarcina de a moderniza pe cheltuiala proprie drumul public DE 1821 (două benzi de circulație) precum și cu respectarea Hotărârii nr.416/09.11.2017.....”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 26.11.2021 pentru a raspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.93534/10.12.2022 SC IMOTRUST SA ne transmite următorul răspuns:

” Prin petitia formulata, vecinii nostri sus-mentionati ne solicita retragerea proiectului de documentatie P.U.Z. sub motivul ca propunerile avansate *nu ar respecta prevederile HCL Arad cu nr. 119/2013 si HCL Arad 416/2017* (care sunt in fapt P.U.Z.-urile aprobate anterior pentru dezvoltarea cartierului Romana Residence, a caror modificare partiala, sub aspectul regimului de circulatie din cartier, o solicitam prin noua documentatie de urbanism propusa).

Sub acest aspect, este de remarcat ca documentatia de urbanism propusa de noi reprezinta in fapt *un P.U.Z. modificator* in raport cu P.U.Z.-urile anterioare aprobate prin HCL Arad cu nr. 119/2013 si HCL Arad 416/2017, iar esenta si obiectul oricarui P.U.Z. modificator consta tocmai in aceea ca modifica anumite prevederi si solutii tehnice reglementate prin P.U.Z.-ul initial. Prin urmare, in cazul unui P.U.Z. modificator nu se poate sustine ca ar incalca P.U.Z.-urile aprobate initial pentru aceasi zona de reglementare, pentru ca scopul P.U.Z.-ului modificator consta tocmai in a modifica, a reglementa diferit, anumite aspecte din documentatiile de urbanism anterioare.

**2.** In alta ordine de idei, obiectiile formulate de vecinii nostri se bazeaza pe o pura neintelegere.

Astfel, intreaga petitie propusa de vecini se fundamenteaza pe premisa ca prin noua documentatie de urbanism propusa *noi am incerca sa transformam drumul De 1821 din strada cu*

*dublu sens in strada cu sens unic* (ceea ce ar contraveni solutiei de trafic reglementate prin P.U.Z.-urile anterioare). Aceasta afirmatie nu este insa reala, intrucat noi nu am propus si nici nu intentionam sa promovam transformarea drumului De in strada cu sens unic.

Dealtfel, in calitate de simplu investitor privat initiator al unui P.U.Z., noi nu avem nici calitatea si nici competenta legala de a transforma o strada cu dublu sens in strada cu sens unic.

Dimpotriva, competentele si propunerile noastre se refera strict numai la modul in care se va desfasura circulatia in incinta cartierului nostru privat Romana Residence, respectiv strict numai circuitele noastre de intrare-iesire in/din cartier, fara nicio legatura cu modul in care ceilalti riverani vor circula pe drumurile din zona.

Cu alte cuvinte, propunerea noastra este doar ca *rezidentii din Cartierul Romana Residence* sa foloseasca De 1821 numai pentru iesirea din cartier, nu si pentru intrare (intrarea in cartier urmand a se face din Calea Zimandului), dar fara ca acest lucru sa modifice regimul general de circulatie pe De 1821, care ***este si va ramane o strada cu dublu sens pentru ceilalti riverani.***

Dealtfel, faptul ca interpretarea data de vecini propunerilor din noul P.U.Z. nu este conforma cu realitatea rezulta logic si din imprejurarea ca, chiar daca conform propunerilor noastre si Calea Zimandului va fi folosita de rezidentii nostri din cartier doar ca intrare, aceasta nu inseamna ca noi am avea dorinta sau puterea de a transforma si Calea Zimandului intr-o strada cu sens unic. *Este vorba strict numai de modul in care rezidentii nostri vor circula pe drumurile publice din zona.*

Iar din aceasta perspectiva, propunerea noastra din noua documentatie de urbanism ca rezidentii din Cartierul Romana Residence sa foloseasca De 1821 numai pentru iesirea din cartier este in avantajul celorlalti riverani care folosesc acest drum, intrucat traficul generat de cartierul nostru se va reduce, iar circulatia pe De 1821 va fi facilitata si fluidizata.

**3.** Cat priveste o eventuala largire a drumului De 1821 prevazuta in documentatiile de urbanism aprobate anterior, rugam sa constatati ca din punctul de vedere a traficului generat de cartierul nostru o astfel de largire nu isi mai are rostul si, in plus, ar fi oricum vorba despre o obligatie *imposibil de executat.*

Aceasta deoarece angajamentul nostru de a moderniza si largi drumul De 1821 aflat in proprietatea municipiului Arad a fost asumat in considerarea modului in care a fost reglementat anterior accesul in/din cartier, respectiv in considerarea faptului ca respectiva strada va fi folosita atat pentru intrarea cat si pentru iesirea din cartier. In mod evident, in conditiile in care in noua reglementare De 1821 va fi folosit de rezidentii nostri doar ca iesire din cartier, o eventuala obligare a noastra de a realiza largirea drumului *in beneficiul unor terti* ar fi lipsita de cauza juridica.

Nu in ultimul rand, modernizare drumului De1821 in sensul largirii lui pana la o latime de 7 m pe toata lungimea lui de 473 m este pentru noi si o obligatie *imposibil de executat.* Aceasta deoarece doar un tronson din drumul De se invecineaza cu proprietatea noastra din care noi am fi putut pune la dispozitie teren pentru largire, pe toate celelalte tronsoane De invecinandu-se cu proprietati private ale unor terti, pe care noi nu avem nicio putere de a le expropria astfel incat sa procuram terenul necesar pentru o eventuala largire.

Or, in mod evident, o eventuala largire ar trebui realizata pe toata lungimea drumului, si nu doar pe o mica sectiune, pentru ca altfel efectul ar fi unul de inrautarire si gatuire a circulatiei pe respectiva strada, si nicidecum de imbunatatire si fluidizare a traficului.

In aceste conditii, fara putinta de tagada sesizarea inregistrata la Primaria Arad sub nr. 89156/23.11.2021 este neintemeiata.”

Răspunsul a fost transmis contestatrilor la data de 10.12.2021 cu mențiunea că s-a solicitat inițiatorilor și elaboratorilor completarea/revizuirea documentației cu următoarele:

- Prezentarea tuturor construcțiilor existente în piesele desenate;
- Revizuirea numărului benzilor de circulație, cât și a sensurilor de circulație pentru drumurile care nu sunt incluse în incinta propusă spre reglementare a prezentului P.U.Z. - „Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence, Grădiște, Arad” – acestea vor respecta prevederile Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism

aferent „Reparcelare parțială PUZ aprobat prin Hotărâre nr. 119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Arad, municipiul Arad, zona Sere, cartier Grădiște” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 7/2018;

După revizuirea documentației, se va relua procedura de informare și consultare a publicului conf. Ordinului MDRT.2701/2010.

Prin adresa înregistrată cu nr.89696/24.11.2022 proprietarul imobilul din str.Lucius Verus nr.31 ne transmite următoarele:

”- în dreptul imobilului meu, situat pe strada Lucius Verus, nr. 31 (CF 341855) – Tronson 1, în zona în care urmează să fie un trotuar din asfalt, delimitat de o bordură, pe partea stângă a străzii, cu sensul de circulație dinspre sud la nord, asfaltul și bordura existente sunt lăsate și în zona aceasta stă apa după fiecare ploaie, întrucât nu există sistem de colectare a apei pluviale (rigole), fapt pentru care consider că trebuie refăcute bordura și asfaltul existent din această zonă, împreună cu robinetii de apă de la nivelul asfaltului și montarea rigolei de colectare a apei pluviale; consider că dacă nu se procedează astfel, după finalizarea trotuarului de pe strada Lucius Verus – Tronson 1, cu sensul de circulație dinspre sud la nord, după fiecare ploaie trotuarul nu va putea fi folosit din cauza inundării acestuia cu apa pluvială (PR nr. 202/2021, faza PUZ, nr. planșă 02. 1A);

- consider că pe strada Lucius Verus se impune o limită de viteză de 30 km/h, deoarece această zonă este o zonă rezidențială, în care sunt copii, iar autovehiculele care tranzitează strada Lucius Verus (în special cei care nu sunt rezidenți) pentru a ajunge la și de la firmele care își desfășoară activitatea în vecinătatea zonei rezidențiale (ex: S.C. Prima Lighting S.R.L. sau S.C. G.T. Line S.R.L. de pe Calea Zimandului nr. 30, 28, etc.), circulă cu viteză mare și se pot produce evenimente rutiere grave (PR nr. 202/2021, faza PUZ, nr. planșă 02. 1A);

- Calea Zimandului – tronsonul aflat în vecinătatea zonei rezidențiale, care asigură accesul la societăți comerciale precum SC Prima Lighting SRL (nr. 30, CF 340301), SC GT Line SRL (nr. 28, CF 340293) și altele, să fie stradă cu dublu sens, nu cu sens unic, pentru a da posibilitatea celor care doresc să ajungă la și de la societățile comerciale menționate, de a nu tranzita zona rezidențială (PR nr. 202/2021, faza PUZ, nr. planșă 02 A și 05 A).

Cu speranța că aspectele aduse în atenția dumneavoastră vor avea o rezolvare favorabilă, vă mulțumesc anticipat.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 10.12.2021 pentru a raspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.94488/14.12.2022 inițiatorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”Referitor la primul punct din sesizarea mai sus mentionata, rugam sa constatati ca *acesta nu vizeaza propunerile noastre din noua documentatie PUZ*, ci la acest prim punct din sesizarea sa petentul reclama o serie de vicii ascunse afirmative constatate *la lucrarile deja executate* pe strada Lucius Verus, in proximitatea imobilului proprietatea sa, mai exact in legatura cu modul de executare a covorului asfaltic, bordurilor sau in legatura cu imprejurarea ca nu ar exista un sistem de colectare a apei pluviale (rigole), fapt ce ar determina stagnarea pe drum a apelor pluviale. Pe scurt, petentul invoca anumite *vicii ascunse de executie* a drumului existent, solicitand remedierea lor.

Astfel de observatii nu au insa legatura cu noua documentatie PUZ propusa de societatea IMOTRUST S.A., intrucat documentatia PUZ este doar un instrument de reglementare urbanistica, nicidecum o documentatie tehnica de executie. In consecinta, observatiile formulate nu pot fi avute in vedere in cadrul acestei proceduri, eventualele vicii ascunse urmand a fi reglementate pe cale separata, prin sesizarea directa a Dezvoltatorului si/sau a Executantului tronsonului de drum.

In privinta solicitarii legate de limita de viteza de 30 km/h in zona str. Lucius Verus, va invederam ca aceasta chestiune nu este de competenta societatii noastre, ci este de competenta politiei rutiere care va exprima un punct de vedere asupra documentatiei PUZ.

Cu privire la al treilea punct din sesizarea formulata, apreciem ca acesta se bazeaza pe o pura **neintelegere**.

Astfel, observatia de la acest punct se fundamenteaza pe premisa gresita ca prin noua documentatie de urbanism propusa *noi am incerca sa transformam Calea Zimandului din strada cu dublu sens in strada cu sens unic.*

**Aceasta afirmatie nu este insa reala, intrucat noi nu am propus si nici nu intentionam sa promovam transformarea strazii Calea Zimandului in strada cu sens unic.**

Dealtfel, in calitate de simplu investitor privat initiator al unui P.U.Z., noi nu avem nici calitatea si nici competenta legala de a transforma o strada cu dublu sens in strada cu sens unic.

Dimpotriva, competentele si propunerile noastre se refera strict numai la modul in care se va desfasura circulatia in incinta cartierului nostru privat Romana Residence, respectiv strict numai la circuitele noastre *interne* de intrare-iesire in/din cartier, fara nicio legatura cu modul in care se va circula in general pe drumurile din zona.

Cu alte cuvinte, propunerea noastra este doar ca *rezidentii din Cartierul Romana Residence* sa foloseasca Calea Zimandului numai pentru intrarea in cartier, nu si pentru iesire (iesirea din cartier urmand a se face din De 1821), dar fara ca acest lucru sa modifice regimul general de circulatie pe Calea Zimandului, care *este si va ramane o strada cu dublu sens.*”

Răspunsul a fost transmis la data de 20.12.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.96539/21.12.2022 elaboratorul documentației depune documentația revizuită.

În perioada 26.01.2022-09.02.2022 s-a reluat procedura de informarea populației, au fost transmise un număr de 183 scrisori de notificare fiind notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată.

Beneficiarul documentației a amplasat panouri pe parcelele din zona studiată a planului urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Prin adresa înregistrată cu nr.9776/09.02.2022 SC PRIMA PLUS SRL și SC DOMINUS SRL ne transmitem următoarele:

” Vă solicităm să retrageți proiectul de plan urbanistic zonal:”Reamenjare parcele și străzi Cartier Romana Residence, Grădiște, Arad –SOLUȚIE REVIZUITĂ” și să cereți inițiatorului modificării documentației de urbanism SC IMOTRUST SA respectarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aprobate din Hotărârea Consiliului Local nr.119/28.05.2013 și Hotărârea Consiliului Local nr.7/09.01.2018, în speță modernizarea drumului de exploatare DE 1821 la dublu sens prin supralărgirea acestuia la 7 m carosabil și 1,5 m trotuar.

În sensul solicitărilor noastre vă rugăm să aveți în vedere următoarele aspecte:

I.Conform Ordinul nr.233/26.02.2016 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, SECȚIUNEA A 6-A, Planul urbanistic zonal,Art.18-(7) PUZ-ul și regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție.

În Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.119 din 28 mai 2013 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) ”Zonă de locuințe”Arad, zona Sere Grădiște, sector nord.Art.4 se precizează clar faptul că:”Terenul necesar modernizării drumului DE1821 în vederea realizării unui drum public, precum și terenul necesar amenajării celorlalte drumuri publice se vor dona Municipiului Arad, împreună cu amenajările de teren aferente drumului public și spațiilor verzi, realizate pe cheltuiala exclusivă a beneficiarului, în condițiile legii.”

Tot conform HCLMA 119 Vol.II, Regulament local DE URBANISM AFERENT PUZ

B.CĂI DE COMUNICAȚIE (pag 42):

1.GENERALITĂȚI:Căile de comunicație propuse se constituie într-o rețea de drumuri orientate Est-Vest și NordSud, care să asigure accesul carosabil la fiecare lot propus. Relația incintei propuse pentru amenajare cu vecinătățile face obiectul unui studiu de soluție prezent în Anexa 1.Conform acestuia, accesibilitatea în incinta propusă se face dinspre Calea Zimandului, la Nord pe un drum care se propune a se supralărgi, devenind dublu sens de 7m carosabil+1m trotuar, iar la Sud pe un drum existent care se va moderniza la 3,5 m carosabil sens unic +1,5m trotuar.

07.REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII ,(auto, pietonale) A PARCĂRILOR (pag.29)

Art.25 Accese carosabile

1. Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

2. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

La cele menționate mai sus, adăugăm RAPORTUL DE SPECIALITATE  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD, ARHITECT ȘEF, SERVICIUL DEZVOLTARE  
URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE

Nr.ad.15999 din 22.04.2013

RAPORT DE SPECIALITATE Privind aprobarea documentației de urbanism PUZ”Zone de locuințe” Arad, zona sere Grădiște, sector nord

Beneficiar: SC IMOTRUST SA, Proiect nr.86/2011

Elaborator: SC STACONS SRL specialist cu drept de semnătură RUR arh.Ioan Darida

Circulația: accesul la incintă se realizează din str.Calea Zimandului, astfel: la nord pe drumul de exploatare existent, propus a se lărgi, devenind dublu sens 7m carosabil +1 m trotuar; La sud pe un drum existent în proprietatea investitorilor care se va moderniza la prospect de stradă categoria IV –carosabil 3,5m+1,5m trotuar (sens unic).

Modernizarea drumurilor se va realiza prin grija și fondurile beneficiarilor PUZ.

Toate precizările de mai sus extrase din HCLM119/28.05.2013 nu fac altceva decât să sublinieze faptul că una din condițiile sine qua non și care a dus în final la aprobarea PUZ-ului o reprezintă angajamentul Beneficiarului SCImotrust SA de a moderniza conform specificațiilor din PUZ, din fonduri proprii Drumul de exploatare DE 1821.

Mai mult de atât, în HOTĂRÂREA nr.7 din 9 ianuarie 2018 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU):Reparcelare parțială PUZ aprobat prin Hotărârea nr.119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Arad, municipiul Arad, Zona Sere, cartier Grădiște, beneficiar: SC ROMANA RESIDENCE DEVELOPMENT SA, în MEMORIUL TEHNIC, Cap.3 Descrierea lucrărilor proiectate, s-au propus două soluții pentru reabilitarea drumului de exploatare DE 1821, ambele variante menite să asigure o circulație fluentă și fără afectarea siguranței rutiere și accesul la societățile comerciale SC Prima Plus SRL și SC Dominus SRL. Ambele variante prevedeau drum cu două benzi de circulație, în ambele sensuri de mers, drum cu lățime de 6,00-7,00 m și încadrat de trotuare de 1,50m, pe toată lungimea lui de 473,00mp.

Din toate cele prezentate mai sus reiese clar că Drumul de exploatare DE 1821, (drum neamenajat care actualmente, ca și în 2013 are 3,5m lățime) fără modernizarea asumată de beneficiarul SC Imotrust SA prin HCLMA nr.7/09.01.2018.

Simpla intenție de a implementa PUZ –ul propus de Beneficiarul SC Imotrust SA în zonă, are consecințe negative grave din punct de vedere al siguranței rutiere.

Aprobarea unui astfel de proiect ar duce, de altfel, la lezarea drepturilor și intereselor locuitorilor și proprietarilor din condominiu.

În MEMORIUL GENERAL chiar Beneficiarul sublinia faptul că: ”În prezent accesul pe parcelă se poate face din Calea Zimandului și dinspre Nord, ambele accese nefiind modernizate și corespunzător dimensionate pentru noua funcțiune (Beneficiar: SC IMOTRUST SA Data:feb.2013 Pagina 4 din 19).”

În răspunsul referitor la adresa noastră nr.89156/A5/26.11.2021 de respingere a documentației de urbanism PUZ –Rezmenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence, Grădiște- Arad, SC Imotrust SA ”a oferit o explicație mai mult decât ofensatorie.Modernizarea drumului DE 1821 în accepțiunea SCImotrust SA ” a fost asumată în considerarea modului în care a fost reglementat anterior accesul în/din cartier, respectiv în considerarea faptului că respectiva stradă va fi folosită atât pentru intrarea cât și pentru ieșirea din cartier...” ”și astfel de lărgire nu își mai are rostul”.

Suntem convinși că SC IMOTRUST SA înțelege pe deplin că modernizarea drumului de exploatare DE 1821 conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.119 din 28 mai 2013 și Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.7 din 09 ianuarie 2018 nu este o opțiune ci o obligativitate care trebuia de mult timp realizată.



În toamna anului 2021, Beneficiarul a avut o tentativă de demarare a lucrărilor de modernizare a drumului de exploatare DE 1821, tentativă care a constat în excavarea pământului la o adâncime de exploatare DE 1821, tentativă care a constat în excavarea pământului la o adâncime de 0,4m, pe o lățime de 3m, pe lungimea întregului drum DE 1821.

La ora actuală, zona este abandonată, șanțul creat prezintă un real pericol pentru siguranța rutieră, mai ales pe timpul nopții. Exact ceea ce se dorea a fi evitat și specificat clar în MEMORIU TEHNIC spre a se realiza este ignorat cu bună știință de Beneficiara SC Imotrust SA.

Toate aceste fapte, perturbă în mod grav intrarea în incinta societăților comerciale SC Prima Plus SRL și SC Dominus SRL (așa cum bine se poate observa în imaginea de mai sus) și pun în pericol zilnic pe cei ce circulă pe acest drum.

Mai mult decât atât, în capătul drumului de exploatare DE 1821, în dreptul străzii Marcus Aurelius, unde deja locatarii s-au mutat și locuiesc în casele cumpărate, șanțul a început să fie umplut cu reziduuri de materiale de construcții, deșeuri menajere, diverse materiale plastice, surse evidente de poluare a solului care vor afecta mediul în cel mai negativ mod.

Orice neavizat, doar privind imaginile de mai sus surprinse în momentul de față, când drum de exploatare DE 1821 are exact aceeași lățime (3,5m) pe toată lungimea lui ca la începutul demarării proiectului inițiat de Beneficiar, realizează faptul că, pe acest drum, fără modernizarea asumată de SC Imotrust SA nu poate circula în dublu sens, indiferent de sensurile de circulație impuse de intrare/ieșire din Cartierul Romana Residence.

În imaginea prezentată mai sus am surprins un autoturism care ieșea din Cartierul Romana Residence. Se poate observa cu claritate spațiul insuficient pentru accesul în același timp al altui autovehicul din sens opus și mai ales se observă modul deficitar și extrem de periculos de racordare al străzilor din interiorul cartierului la drumul de exploatare DE 1821.

Având în vedere cele semnalate anterior solicităm avizul Poliției Rutiere referitor la îndeplinirea condițiilor impuse de lege cu privire la acces și la lățimea drumurilor.

Toate acestea ne îndreptătesc să afirmăm că Beneficiarul cunoaște și înțelege pe deplin necesitatea modernizării drumului de exploatare DE 1821, dar din motive facile de înțeles încearcă să eludeze legea și Hotărârile Consiliului Local Arad.

II. În acest context, este pe deplin justificat să ne întrebăm dacă nu cumva în noul PUZ Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence, Grădiște Arad-SOLUȚIE REVIZUITĂ nu face altceva decât să se prezinte o stare de fapt existentă pe teren, rezultată din păcate din nerespectarea întocmai a HCLMA nr.119/28.02.2013 și HCLMA nr.7/09.01.2018 și pentru a putea fi eludate se propune această "REAMENAJARE".

Pe lângă nerealizarea supralărgirii drumului de exploatare DE 1821 ca să devină dublu sens de 7 m carosabil+1m trotuar, din HCLMA nr.119/28.05.2013 și HCLMA nr.7/09.01.2018 nu s-au respectat elementele de o importanță definitorie cum ar fi:

- Cartierul Romana Residence Grădiște nu are canalizare pluvială cu toate că în Memoriu tehnic se precizează clar: "Canalizarea pluvială: Colectarea apelor pluviale se va face cu ajutorul gurilor de scurgere, după care va fi evacuate în tuburi de PVC pentru scurgere, montate îngropat în pământ sub adâncimea de îngheț. Apele pluviale sunt evacuate în rețeaua de apă pluvială existent, prin căminele cele mai apropiate existente. Gurile de scurgere vor fi cu capace carosabile."

- Străzile paralele cu Calea Zimandului, au fost prevăzute a avea 7,00 m carosabil flancate pe ambele părți de trotuare având 1,2 m lățime. La ora actuală minim două dintre aceste străzi, nu îndeplinesc aceste condiții fundamentale, având jumătate din lățimea carosabilă prevăzută în PUZ și anume 3,5 m în loc de 7m.

Nu ne considerăm îndreptățiți de a analiza respectarea sau nu a prevederilor din HCLMA nr.119/28.05.2013 și HCLMA nr.7/09.01.2018, mai puțin partea în care suntem direct implicate și puternic afectați, dar nu putem să nu semnalăm faptul că, Beneficiarul SC IMOTRUST SA nu a respectat numeroase lucruri din PUZ –ul initial iar acum încearcă să impună aprobarea unui nou PUZ în sens invers, adică execuția lucrărilor după bunul plac și apoi PUZ-ul.

III. Un argument imbatabil pentru respingerea Documentației de urbanism Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence, Grădiște Arad –SOLUȚIE REVIZUITĂ" și pentru a cere

Beneficiarului SC Imotrust SA respectarea HCLMA nr.119/28.05.2013 și HCLMA nr.7/09.01.2018 îl reprezintă faptul că, pe baza acestor hotărâri au fost solicitate și implicit aprobate PUZ-uri cum ar fi:

- Denumirea lucrării: PUZ –UNIFICARE PARCELE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ D+P+1E ȘI ANEXE – Amplasament :RO, Jud. Arad, Mun.Arad, Cartier Grădiște Romana Residence în care se specifică clar ”III.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI –III.4.1. Circulația rutieră Conform studiilor de fundamentare anterioare: -Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCLMA 119/2013-Plan Urbanistic zonal aprobat prin HCLMA 7/2018; Accesul pe sit se realizează dinspre Calea Zimandului, la N de pe un drum care se va supralargi, devenind dublu sens de 7m carosabil +1m trotuar, iar la Sud pe un drum existent care s-a modernizat (6m carosabil dublu sens +1,2m trotuar). Circulațiile interioare din cartier (fiecare cu 3,5m carosabil/sens de circulație, 1/1,5 m zona verde și 1,5 m circulație pietonală de fiecare parte), care asigura accesul carosabil la fiecare lot propus, sunt în curs de realizare.”

Toate PUZ –urile aprobate au ca baza de plecare respectarea prevederilor HCLMA nr.119/28.05.2013 și HCLMA nr.7/09.01.2018.

De aici reiese încă o dată, dacă mai era nevoie, necesitatea modernizării la dublu sens de circulație prin supralărgirea la 7m carosabil+1m trotuar a drumului de exploatare DE 1821, fiind evident faptul că, pe acest drum pe lângă mașinile și TIR-urile firmelor din zona perimetrală se adaugă mașinile de mare tonaj, utilajele și echipamentele specific realizării noilor construcții precum și absolut tot fluxul de mașini din Cartierul Romana Resident, ceea ce determină o creștere substanțială a traficului pe drumul de exploatare DE 1821.

Pentru cele arătate, solicităm în mod respectuos respectarea reglementărilor funcționale stradale ale drumului de exploatare DE 1821, în strictă aplicare cu prevederile și acordurile HCLM 119/28.05.2013 prin care a fost impusă beneficiarului Romana Residence Development SA sarcina de a moderniza pe cheltuiala proprie drumul public DE 1821 (două benzi de circulație) precum și respectarea Hotărârii nr.7/09.01.2018.

Solicităm verificarea la fața locului a celor semnalate de noi de către toți factorii decizionali (Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană, Garda de Mediu, Poliția rutieră), constatarea urgentă a încălcărilor legii și luarea în consecință a măsurilor ce se impun.

De asemenea, solicităm furnizarea unui răspuns punctual și argumentat din partea Direcției Construcții și Dezvoltare Urbană, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în termenul legal în urma analizării observațiilor și obiecțiilor semnalate mai sus și a situației reale din teren.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației, Direcției Patrimoniu, Direcției Edilitare la data de 15.02.2022 Secretar General al Municipiului Arad, Serviciul Agricol la dat de 23.02.2022 în vederea transmiterii unui răspuns.

Prin adresa nr.12383/17.02.2022 Direcția Patrimoniu, Serviciul Evidență și Administrarea Domeniului Public ne comunică ”că terenul constând în teren DE 1821 nu se află în inventarul domeniului public al Municipiului Arad și ca atare nu suntem în măsură a ne exprima un punct de vedere”

Prin adresa nr.ad.9776/23.02.2022 Secretarul General, Direcția Juridică contencios, Serviciul Agricol, Biroul Cadastru Extravilan , Fond Funciar ne comunică: ”Analizand baza de date grafică a Primăriei Municipiului Arad și Geoportalul ANCPI baza de date națională a imobilelor intabulate pe întreg teritoriul țării, putem afirma că imobilul cu număr topographic T205 De 1821, intabulat în CF 340299 Arad și număr cadastral 340299, se află în inventarul Primăriei Municipiului Arad și de asemenea a fost inventariat și de către Lucrarea de Cadastru Sistematic pe 10000Ha în extravilanul Municipiului Arad.Menționăm de asemenea că imobilul în discuție are o suprafață de 2525mp și asigură accesul la mai multe imobile din acea zonă.

Pentru alte detalii tehnice vă recomandăm să vă adresați serviciilor de specialitate din cadrul Primăriei Municipiului Arad.”

Prin adresa înregistrată cu nr.15495/01.03.2022 beneficiarul lucrării ne transmite următorul răspuns:

”Vazand documentul intitulat Notificare-Contestatie formulat de societatile Prima Plus S.R.L. si Dominus S.R.L. si inregistrat la Primaria Municipiului Arad sub nr. 9776/ 09 februarie 2022, prin care aceste societati solicita retragerea documentatiei de urbanism propuse si respectarea PUZ existent aprobat prin HCL Arad cu nr. 119/ 28.05.2013 si 7/09.01.2018 in ceea ce priveste modernizarea drumului de exploatare DE 1821, depunem prezentul RASPUNS prin care reiteram cele aratate anterior in sensul ca PUZ-ul propus este doar un PUZ modificator, care modifica doar o anumita sectiune din PUZ-ul existent cu referire strict numai la reamenajarea unor parcele si strazi din interiorul Cartierului Romana Residence si nu modifica si nu afecteaza cu nimic prevederile din PUZ-ul existent referitoare la drumul de exploatare DE 1821, care raman neschimbate in ceea ce priveste drepturile petentilor.

Acest fapt rezulta inclusiv din titlul noului PUZ, care se refera exclusiv la reamenajarea unor parcele si strazi *din* Cartierul Romana Residence, cat si din memoriul tehnic aferent noii documentatii, din care rezulta clar ca acest PUZ modificator vizeaza doar o reorganizare a circulatiei in Cartierul Romana Residence. Citam in acest sens din memoriul tehnic:

- Art. 2.4 privind Circulatia care prevede ca: „Prin prezenta documentatie, se va reorganiza circulatia auto si pietonala in cartierul Romana Residence, respectiv redimensionarea profilelor stradale ale strazilor Lucius Verus, Augustus, Honorius si Romulus.”

- Punctul 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA – subpunctul privind Obiectivele principale propuse pentru această investitie care prevede ca acestea sunt:

- Reorganizarea circulatiei auto si pietonale in cartierul Romana Residence;
- Redimensionarea si reorganizarea profilelor stradale si a circulatiilor strazilor aprobate prin PUZ-urile mentionate mai sus: str. Lucius Verus, str. Augustus, str. Honorius, str. Theodosius, str. Marcus Aurelius, str. Iulius si str. Romulus;

Dupa cum se poate astfel observa, prin noul PUZ este propusa redimensionarea si reorganizarea profilelor stradale si circulatiilor numai in ceea ce priveste str. Lucius Verus, str. Augustus, str. Honorius, str. Theodosius, str. Marcus Aurelius, str. Iulius si str. Romulus, care toate sunt strazi din interiorul Cartierului Romana Residence, nu si in ceea ce priveste De 1821, cu privire la care nu se propune nicio modificare nici sub aspectul profilului stradal reglementat prin PUZ-urile actuale, nici sub aspectul regimului general de circulatie.

Astfel, si dupa aprobarea PUZ-ului actual, reglementarile din PUZ-urile actuale referitoare la profilul stradal si regimul general de circulatie de pe De1821 vor ramane neschimbate, iar prin implementarea noului PUZ, care se refera strict numai la o reorganizare a circulatiei din Cartierul Romana Residence nu modificam nimic din cele deja agreeate in PUZ-urile aprobate anterior.”

Răspunsul beneficiarului înregistrat cu nr.15495/01.03.2022 și răspunsul nr.ad. 9776/23.02.2022 al Secretarului General, Direcția juridică, contencios, Serviciul Agricol, Biroul Cadastru Extravilan, Fond Funciar a fost transmis la data de 09.03.2022 Direcției Edilitare și Direcției Patrimoniu.

Contestația SC PRIMA PLUS, SC DOMINUS SRL, SC MILLEFIORI SRL și SC GT LINE ROMANIA SRL înregistrată cu nr.89156/23.11.2021, răspunsul SC IMOTRUST SA înregistrat cu nr.93534/10.12.2021, contestația 9776/09.02.2022 a SC PRIMA PLUS și SC DOMINUS SRL, răspunsul nr.12383/17.02.2022 al Direcției Patrimoniu, răspunsul nr.ad. 9776/23.02.2022 al Secretarului General, Direcția juridică, contencios, Serviciul Agricol, Biroul Cadastru Extravilan, Fond Funciar, răspunsul înregistrat cu nr.15495/01.03.2022 al SC IMOTRUST SA au fost transmise Compartimentului Asistență Juridică la data de 09.03.2022 în vederea comunicării unui punct de vedere.

Prin adresa nr.ad.9776,15495/10.03.2022 a fost transmis SC PRIMA PLUS SRL și SC DOMINUS SRL răspunsul elaboratorului documentației cu mențiunea că acesta a fost transmis și Direcției Patrimoniu, Direcției Edilitare și Compartimentului Asistență Juridică din cadrul Direcției Arhitect Șef în vederea emiterii unui răspuns.

Prin adresa nr.ad.9776/22.03.2022 Compartimentul Asistență Juridică ne transmite următoarele:

”Conform art. 3 și 4 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.119 din 28 mai 2013 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) ”Zonă de locuințe” Arad, zona Sere Grădiște, sector nord”:

*”Art.3. Autorizațiile de construire pentru locuințe se vor emite numai în beneficiul titularului unui drept real asupra imobilelor și numai după autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnicoedilitare și a căilor de circulație, pe tronsoane, prin grija și pe cheltuiala exclusivă a beneficiarului, în baza proiectelor de specialitate, avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.*

*Art.4. Terenul necesar modernizării drumului DE 1821 în vederea realizării unui drum public, precum și terenul necesar amenajării celorlalte drumuri publice se vor dona Municipiului Arad, împreună cu amenajările de teren aferente drumului public și spațiilor verzi, realizate pe cheltuiala exclusivă a beneficiarului, în condițiile legii.”*

Potrivit Hotărârii nr. 7 din 9 ianuarie 2018 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Reparcelare parțială PUZ aprobat prin Hotărârea nr. 119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Arad, municipiul Arad, zona Sere, cartier Grădiște beneficiar: S.C. ROMANA RESIDENCE DEVELOPMENT S.A, dimensiunile drumurilor și acceselor vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare și totodată s-a prevăzut la art.3 că *”Autorizațiile de construire pentru locuințe se vor emite numai după realizarea prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor a lucrărilor de infrastructură tehnicoedilitară și a căilor de circulație, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.”*

Având în vedere cele de mai sus, prin întocmirea documentațiilor de urbanism se va urmări corelarea realizării programelor de dezvoltare cu prevederile documentațiilor aprobate.”

Prin adresa nr.9776/Z1/23.03.2022 Direcția Edilitară, Serviciul Întreținere și Căi de Comunicații Terestre ne transmite următoarele:

”În vederea aprobării documentației de urbanism PUZ și RLU- Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence, amplasament Municipiul Arad, beneficiar IMOTRUST SA, consideră obligatorie respectarea prevederilor HCLM Arad nr.119/ 28 mai 2013 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) ”Zonă de locuințe” Arad, zona Sere Grădiște, sector nord și a HCLM Arad nr. 7 din 9 ianuarie 2018 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Reparcelare parțială PUZ aprobat prin Hotărârea nr. 119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Arad, municipiul Arad, zona Sere, cartier Grădiște, beneficiar: S.C. ROMANA RESIDENCE DEVELOPMENT S.A.”

Prin adresa nr. ad.9776/A5/01.04.2022 a fost transmis următorul răspuns contestatarului:

Documentația care se va depune în vederea obținerii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovării spre aprobare, va integra prevederile articolelor 3 și 4 din H.C.L.M. Arad nr. 119/28.05.2013 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „Zonă de locuințe” Arad, zona Sere Grădiște, sector nord, cât și prevederile articolului 3 din H.C.L.M. Arad nr. 7/09.01.2018 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (R.L.U.) „Reparcelare parțială P.U.Z. aprobat prin Hotărârea nr. 119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Arad”, Municipiul Arad, zona Sere, cartier Grădiște, beneficiar: S.C. ROMANA RESIDENCE DEVELOPMENT S.A. .

Conform prevederilor art.6 din Ordinul 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, Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003

privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

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

ARHITECT ȘEF  
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		17.05.2022