

Proiect
Nr. 512/27.09.2022
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.)
afereente obiectivului de investiție:
„Construire zonă rezidențială ”, Municipiul Arad, str. Steagului, nr. 124,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 358268 - Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 74031/ A5 / 26.09.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 70727/ A5 / 26.09.2022, 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. 74027/ A5 / 26.09.2022, 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. 32/26.09.2022,

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

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

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E :

Art. 1. Se aprobă pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Construire zonă rezidențială ”, Mun. Arad, str. Steagului, nr. 124, pe parcela identificată prin

C.F. nr. 358268 – Arad conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiari: SC REAL ESTATE IMOBILIARE SRL;

1.2. Elaborator: : proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. PAUL DORIN P. CRAINIC, pr.nr. 44/2021

1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 358268 - Arad și constituie proprietatea privată a SC REAL ESTATE IMOBILIARE SRL și măsoară o suprafață totală de 2.189mp.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni propuse prin PUZ :

2.1.1. Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de parcelare în patru (4) parcele disticte în vederea edificării a unor locuințe individuale, izolate sau cuplate pe terenul aferent, rezultând patru (4) edificabile. Accesul în incinta studiată se realizează din str. Steagului printr-un drum de incită privat perpendicular pe aceasta, cu loc de întoarcere în partea sudică.

2.1.2. Funcțiunea dominantă:

- funcțiunea dominantă: locuire individuală;

2.1.3. Utilizări complementare, funcțiuni complementare zonei:

- platforme carosabile/parcaje și drumuri;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi;

2.1.4. Utilizări interzise:

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

2.1.5. Interdicții temporare:

- nu este cazul.

2.1.6. Zonificare funcțională:

LM 35 - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI INDIVIDUALE

Subunitati:

L 35 - Locuinta individuala S+P+1

Cc 35 - Drum in incinta - privat

Cc35a - Drum public

P1 - Zona parcaj

PP - Alei pietonale

SP - Spații verzi amenajate

TE - Culoar tehnico - edilitar

2.2. Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 0,90.

2.3. Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă la cornișă de 7,50 m și 9,00 m la coamă față de cota ±0,00 (105,00 NMN).

2.4. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

2.4.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului construibil (conform planșă 03 URB- „Reglementări Urbanistice”) – include construcții P+1E propuse și amenajări de platforme carosabile și parcaje împreună cu amenajări peisagere de aliniament.

2.4.2. Aliniamentul ansamblului rezidențial se va retrage de la aliniamentul str. Steagului cu 1,00 m spre interiorul parcelei.

2.4.3. Amplasare față de limitele laterale:

- lot 1:

- Retrageri E- minim 5,00 m față de limita posterioară;
- Retrageri V- amplasare pe limita de proprietate sau la 1,00m;
- Retrageri S- minim 3.50 m pe o latură și 1.00 pe cealaltă latură laterală
- Retrageri N- minim 3.50 m pe o latura si 1.00 pe cealaltă latură laterală

-lot 2:

- Retrageri E- minim 5,00 m față de limita posterioară;
- Retrageri V- amplasare pe limita de proprietate sau la 1,00m;
- Retrageri S- minim 3.50 m pe o latură și 1.00 pe cealaltă latură laterală
- Retrageri N- minim 3.50 m pe o latura si 1.00 pe cealaltă latură laterală

-lot 3:

- Retrageri E- minim 5,00 m față de limita posterioară;
- Retrageri V- amplasare pe limita de proprietate sau la 1,00m;
- Retrageri S- minim 3.50 m pe o latură și 1.00 pe cealaltă latură laterală
- Retrageri N- minim 3.50 m pe o latura si 1.00 pe cealaltă latură laterală

-lot 4:

- Retrageri E- minim 5,00 m față de limita posterioară;
- Retrageri V- amplasare pe limita de proprietate sau la 1,00m;
- Retrageri S- minim 3.50 m pe o latură și 1.00 pe cealaltă latură laterală
- Retrageri N- minim 3.50 m pe o latura si 1.00 pe cealaltă latură laterală

2.5. Spații verzi:

2.5.1. Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individuală, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 20,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și

completările ulterioare. Se va amenaja o zona verde compactă cu plantații de aliniament spre strada privată împreună cu plantații pe zonele verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare și a planșei *03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea a unei suprafețe de 229 mp de spații verzi de aliniament în incinta, respectiv 10,46%, iar din suprafața totală a parcelelor în urma dezmembrării, se va asigura minim 30% din suprafața lotului.

2.6. Parcări :

2.6.1. Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.6.2. Astfel, va fi prevăzut minim câte un loc (1) de parcare în incinta fiecărei parcele destinată locuirii rezultând patru (4) locuri de parcare. Adițional, adiacent dumului de incintă se vor amenaja locuri de parcare pentru vizitatori .

2.7. Circulații și accese :

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

2.7.2. Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura dinspre parcela înscrisă în C.F. nr. 351160 Arad reprezentată de str. Steagului având o bandă carosabilă pe sens de 3,5 m, rezultând două sensuri de circulație auto împreună cu amenajările aferente.

2.7.3. Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime în zona sudică a parcelei.

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

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

2.8. Utilități:

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

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

2.8.3. Se va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

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

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

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiara SC REAL ESTATE IMOBILIARE SRL și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr.74031/A5/26.09.2022

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:
„Construire zonă rezidențială”,
Mun. Arad, str. Steagului, nr. 124,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 358268 - Arad

Beneficiari: SC REAL ESTATE IMOBILIARE SRL;

Elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. PAUL DORIN P. CRAINIC, pr.nr. 44/2021;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 61922 din 09.08.2022 de către [REDACTED] reprezentant al SC REAL ESTATE IMOBILIARE SRL;
- raportul de specialitate nr. 74027/ A5 / 26.09.2022 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 70727/A5/26.09.2022., conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 32/26.09.2022 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1509/30.07.2021, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 358268 - Arad și constituie proprietatea privată a SC REAL ESTATE IMOBILIARE SRL și măsoară o suprafață totală de 2.189mp.

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

- realizarea documentației de urbanism și amenajarea teritoriului „Construire zonă rezidențială”, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 358268 - Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 358268 - Arad, în vederea reparcelării și edificării a patru (4) locuințe individuale izolate sau cuplate pe parcelă.

Parcela are accesul principal la str. Steagului și se va completa cu un drum de incintă privat perpendicular pe aceasta, având adiacent fundului de lot un loc de întoarcere. Terenul masoară o suprafață totală de **2.189mp.**

Principalii indici urbanistici sunt:

POT: 40%

CUT: 0,90

Regimul maxim de înălțime:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă la cornișă de 7,50 m și 9,00 m la coamă față de cota ±0,00 (105,00 NMN).

Spațiu verde

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individuală, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 20,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zonă verde compactă cu plantații de aliniament spre strada privată împreună cu plantații pe zonele verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare și a planșei *03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea a unei suprafețe de 229 mp de spații verzi de aliniament în incintă, respectiv 10,46%, iar din suprafața totală a parcelelor în urma dezmembrării, se va asigura minim 30% din suprafața lotului.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire zonă rezidențială**”, Mun. Arad, str. Steagului, nr. 124, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 358268 – Arad îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart

VICEPRIMAR
Lazăr Faur

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

Cod: PMA-S4-01

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire zonă rezidențială”,
Mun. Arad, str. Steagului, nr. 124,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 358268 - Arad

- **beneficiari:** SC REAL ESTATE IMOBILIARE SRL;
- **elaborator:** proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. PAUL DORIN P. CRAINIC, pr.nr. 44/2021;

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în intravilanul Municipiului Arad, cartierul Sânicolau Mic, str. Steagului, nr. 124.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 358268 – Arad, încadrată în categoria de folosință curți, construcții și constituie proprietatea privată a SC REAL ESTATE IMOBILIARE SRL și măsoară o suprafață totală de 2.189mp.

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 358268 - Arad, în vederea reparcelării și edificării a patru (4) locuințe individuale izolate/cuplate pe parcelă.

Parcela are accesul principal la str. Steagului și se va completa cu un drum de incită privat perpendicular pe aceasta.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord** - teren proprietate publică - CF 351160- Arad, str. Steagului;
- la vest** - teren proprietate privată- CF 329347- Arad;
- la est** - terenuri proprietăți private - CF 356259, 356260 -Arad;
- la sud** - terenuri proprietăți private, locuințe fund de lot;

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de parcelare în patru (4) parcele disticte în vederea edificării a unor locuințe individuale, izolate sau cuplate pe terenul aferent, rezultând patru (4) edificabile. Accesul în incinta studiată se realizează din str. Steagului printr-un drum de incită privat perpendicular pe aceasta, cu loc de întoarcere în partea sudică.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 05 din 21.01.2022, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 502/2018. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului

(POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

- **Funcțiunea principală:**
 - funcțiunea dominantă: locuire individuală;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
 - amenajări tehnico-edilitare;
 - zone verzi;
- **Utilizări interzise:**
 - funcțiuni industriale;
 - piață agroalimentară;
 - unități de producție industrială, dotări industriale;
 - crematorii;
 - cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU
- **Interdicții temporare:**
 - nu este cazul.

Zonificare funcțională:

LM 35 - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI INDIVIDUALE

Subunitati:

- L 35** - Locuinta individuala S+P+1
- Cc 35** - Drum in incinta - privat
- Cc35a** - Drum public
- P1** - Zona parcaj
- PP** - Alei pietonale
- SP** - Spații verzi amenajate
- TE** - Culoar tehnico - edilitar
- Pg** - Platforma gospodareasca

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 40,00% pe lot;
- C.U.T. maxim admis: 0,90 pe lot.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă la cornișă de 7,50 m și 9,00 m la coamă față de cota ±0,00 (105,00 NMN).

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă 03 URB- „Reglementări Urbanistice”) – include construcții P+1E propuse și amenajări de platforme carosabile și parcaje împreună cu amenajări peisagere de aliniament.

- **Amplasare față de frontul stradal:**

- ansamblul rezidențial se va retrage de la aliniamentul str. Steagului cu 1,00m spre interiorul parcelei

- **Amplasare față de limitele laterale și posterioare:**

- **lot 1:**

- RetragerE E- minim 5,00 m față de limita posterioară;
- RetragerE V- amplasare pe limita de proprietate sau la 1,00m;
- RetragerE S- minim 3.50 m pe o latură și 1.00 pe cealaltă latură laterală
- RetragerE N- minim 3.50 m pe o latura si 1.00 pe cealaltă latură laterală

- **lot 2:**

- RetragerE E- minim 5,00 m față de limita posterioară;
- RetragerE V- amplasare pe limita de proprietate sau la 1,00m;
- RetragerE S- minim 3.50 m pe o latură și 1.00 pe cealaltă latură laterală
- RetragerE N- minim 3.50 m pe o latura si 1.00 pe cealaltă latură laterală

- **lot 3:**

- RetragerE E- minim 5,00 m față de limita posterioară;
- RetragerE V- amplasare pe limita de proprietate sau la 1,00m;
- RetragerE S- minim 3.50 m pe o latură și 1.00 pe cealaltă latură laterală
- RetragerE N- minim 3.50 m pe o latura si 1.00 pe cealaltă latură laterală

- **lot 4:**

- RetragerE E- minim 5,00 m față de limita posterioară;
- RetragerE V- amplasare pe limita de proprietate sau la 1,00m;
- RetragerE S- minim 3.50 m pe o latură și 1.00 pe cealaltă latură laterală
- RetragerE N- minim 3.50 m pe o latura si 1.00 pe cealaltă latură laterală

Parcelarea:

Conform planșei 03 URB- „Reglementări Urbanistice” terenul studiat se va parcela în patru (4) parcele disticte în vederea edificării a unor locuințe individuale, cu regim de construire izolat sau cuplat pe terenul aferent, rezultând patru (4) edificabile. Subzona va fi deservită de un drum de incintă format din carosabil cu o lățime de 3,5m împreună cu locuri de parcare adiacente pentru vizitatori dar și amenajări peisagere. Terenul destinat căii de circulație de incintă, va fi prevăzut cu o subzonă de întoarcere..

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individuală, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 20,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zona verde compactă cu plantații de aliniament spre strada privată împreună cu plantații pe zonele verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare și a planșei 03 *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea a unei suprafețe de 229 mp de spatii verzi de aliniament in incinta, respectiv 10,46%, iar din suprafața totală a parcelelor în urma dezmembrării, se va asigura minim 30% din suprafața lotului.

Parcaje:

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de

construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, va fi prevăzut minim câte un loc (1) de parcare în incinta fiecărei parcele destinată locuirii rezultând patru (4) locuri de parcare. Adițional, adiacent dumului de incintă se vor amenaja locuri de parcare pentru vizitatori .

Circulații și accese:

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

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura dinspre parcela înscrisă în C.F. nr. 351160 Arad reprezentată de str. Steagului având o bandă carosabilă pe sens de 3,5 m, rezultând două sensuri de circulație auto împreună cu amenajările aferente.

Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton. Drumul de incintă va avea lățimea de 3,50 m și va avea o zonă de întoarcere.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime în zona sudică a parcelei.

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

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

Utilități:

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Se va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1509 din 30.07.2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	09980994/13.05.2022	30.07.2023
2.	Compania de Apă Arad S.A.	7781/20.05.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213666773/26.04.2022	26.04.2023
4.	Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Arad	9796/27.06.2022	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4720513/27.05.2022	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4720514/27.05.2022	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139160/09.05.2022	-
8.	Proces verbal de recepție O.C.P.I. Arad	1297/18.05.2022	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	14190/25.07.2022	25.07.2023
10.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	166/18.05.2022	-
11.	Orange Romania Communications	26/11.05.2022	-
12.	Aviz Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces Drumul Public	56905/Z1/01.08.2022	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 18.08.2022, s-a emis Avizul Tehnic nr. 32/26.09.2022,

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

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Director executiv,
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
Urb. Săvan Răzvan

Viză juridică
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de DUMULESC DANIELA CRISTINA reprezentant al SC REAL ESTATE IMOBILIARE SRL, cu sediul în județul Arad, Mun. Arad, str. Timotei Cipariu, nr. 3, înregistrată cu nr. 61922 din 09.08.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 32 din 26.09.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire zonă rezidențială”,
Mun. Arad, str. Steagului, nr. 124,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 358268 - Arad

Inițiatori: SC REAL ESTATE IMOBILIARE SRL

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. PAUL DORIN P. CRAINIC, pr.nr. 44/2021

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord - teren proprietate publică - CF 351160- Arad, str. Steagului;
- la vest - teren proprietate privată- CF 329347- Arad;
- la est - terenuri proprietăți private - CF 356259, 356260 -Arad;
- la sud - terenuri proprietăți private, locuințe fund de lot;

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

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

- UTR. nr. 35:
 - subzona: – Lmr35e – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural;
 - regim de construire: conform PUZ;
 - funcțiuni dominante: zonă rezidențială;
 - H max = P+2;
 - POT max = conform PUZ;
 - CUT max = conform PUZ;
 - retragerea minimă față de aliniament = conform PUZ;
 - retrageri minime față de limitele laterale = conform PUZ;
 - retrageri minime față de limitele posterioare = conform PUZ;

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

- **Funcțiunea principală:**
 - funcțiunea dominantă: locuire individuală;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
 - amenajări tehnico-edilitare;
 - zone verzi;

- **Utilizări interzise:**

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

- **Interdicții temporare:**

- nu este cazul.

Zonificare funcțională:

LM 35 - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI INDIVIDUALE

Subunitati:

- L 35** - Locuinta individuala S+P+1
- Cc 35** - Drum in incinta - privat
- Cc35a** - Drum public
- P1** - Zona parcaj
- PP** - Alei pietonale
- SP** - Spații verzi amenajate
- TE** - Culoar tehnico - edilitar
- Pg** - Platforma gospodareasca

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 40,00% pe lot;
- C.U.T. maxim admis: 0,90 pe lot;

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă la cornișă de 7,50 m și 9,00 m la coamă față de cota ±0,00 (105,00 NMN).

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- **Amplasare față de frontul stradal:**

- ansamblul rezidențial se va retrage de la aliniamentul str. Steagului cu 1,00m spre interiorul parcelei

- **Amplasare față de limitele laterale și posterioare:**

- lot 1:

- Retrageri E- minim 5,00 m față de limita posterioară;
- Retrageri V- amplasare pe limita de proprietate sau la 1,00m;
- Retrageri S- minim 3.50 m pe o latură și 1.00 pe cealaltă latură laterală
- Retrageri N- minim 3.50 m pe o latura si 1.00 pe cealaltă latură laterală

-lot 2:

- Retrageri E- minim 5,00 m față de limita posterioară;
- Retrageri V- amplasare pe limita de proprietate sau la 1,00m;
- Retrageri S- minim 3.50 m pe o latură și 1.00 pe cealaltă latură laterală

- Retragere N- minim 3.50 m pe o latura si 1.00 pe cealaltă latură laterală

-lot 3:

- Retragere E- minim 5,00 m față de limita posterioară;
- Retragere V- amplasare pe limita de proprietate sau la 1,00m;
- Retragere S- minim 3.50 m pe o latură și 1.00 pe cealaltă latură laterală
- Retragere N- minim 3.50 m pe o latura si 1.00 pe cealaltă latură laterală

-lot 4:

- Retragere E- minim 5,00 m față de limita posterioară;
- Retragere V- amplasare pe limita de proprietate sau la 1,00m;
- Retragere S- minim 3.50 m pe o latură și 1.00 pe cealaltă latură laterală
- Retragere N- minim 3.50 m pe o latura si 1.00 pe cealaltă latură laterală

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individuală, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 20,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zona verde compactă cu plantații de aliniament spre strada privată împreună cu plantații pe zonele verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare și a planșei *03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea a unei suprafețe de 229 mp de spații verzi de aliniament în incinta, respectiv 10,46%, iar din suprafața totală a parcelelor în urma dezmembrării, se va asigura minim 30% din suprafața lotului.

Parcaje:

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, va fi prevăzut minim câte un loc (1) de parcare în incinta fiecărei parcele destinată locuirii rezultând patru (4) locuri de parcare. Adicional, adiacent dumului de incintă se vor amenaja locuri de parcare pentru vizitatori .

Circulații și accese:

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

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura dinspre parcela înscrisă în C.F. nr. 351160 Arad reprezentată de str. Steagului având o bandă carosabilă pe sens de 3,5 m, rezultând două sensuri de circulație auto împreună cu amenajările aferente.

Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton. Drumul de incintă va avea lățimea de 3,50 m și va avea o zonă de întoarcere.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime în zona sudică a parcelei.

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

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul

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

Utilități:

Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Se va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 18.08.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1509 din 30.07.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/SR/DS

PMA-A5-14