

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„Zonă rezidențială”, Municipiul Arad, intravilan, Strada Iosif Lengyel, nr. 48-50,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 363512 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: Marinangeli Gianfranco și Ponea Maricica,
proiectant general: S.C. Stacons S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 46188 / 22.05.2024,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 45697 / 22.05.2024, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 46187 / 22.05.2024 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 21 / 22.05.2024,

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

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

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

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: *Zonă Rezidențială*”, Municipiul Arad, intravilan, strada Iosif Lengyel, nr. 48-50, pe parcela identificată prin C.F. nr. 363512 – Arad, măsurând o suprafață totală de 3.807,00 mp., conform documentației anexate, prezențată în *anexele 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.-2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în teritoriu
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări - echipare edilitară
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Mobilare urbanistică
- 2.7. Ilustrare urbanistică

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

2.1. Proprietari/dezvoltatori: MARINANGELI GIANFRANCO și PONEA MARICICA;
2.2. Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin, pr. nr. 67/2022;

2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 363512 - Arad și constituie proprietatea privată a MARINANGELI GIANFRANCO și PONEA MARICICA, măsoară o suprafață totală de 3.807,00 mp.

2.4. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate, din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, 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.

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

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

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

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

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

Art. 3 Se însușește Raportul Informării și Consultării Publicului nr. 45697/22.05.2024, conform *anexei 3*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Marinangeli Gianfranco și Ponea Maricica și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ REZIDENȚIALĂ”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Iosif Lengyel, nr. 48-50,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 363512 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: MARINANGELI GIANFRANCO și PONEA MARICICA,
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: MARINANGELI GIANFRANCO și PONEA MARICICA;
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin, pr. nr. 67/2022

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 15938 din 26.02.2024, respectiv completările înregistrate cu nr. 37188 din 22.04.2024, de către MARINANGELI GIANFRANCO și PONEA MARICICA;

- raportul de specialitate nr. 46187/A5/ 22.05.2024 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. 45697 /A5/22.05.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 21 / 22.05.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 289 din 27.02.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 363512 – Arad și constituie proprietatea privată a MARINANGELI GIANFRANCO și PONEA MARICICA, măsoară o suprafață totală de 3.807,00 mp.

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

- „ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, Mun. Arad, intravilan, Strada Iosif Lengyel, nr. 48-50, pe parcela identificată prin C.F. nr. 363512 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, Mun. Arad, intravilan, Strada Iosif Lengyel, nr. 48-50, pe parcela identificată prin C.F. nr. 363512 – Arad, se propune dezvoltarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 3.807,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 0,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de 118,02 m (109,02 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 34074/15.01.2024.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, Mun. Arad, intravilan, Strada Iosif Lengyel, nr. 48-50, pe parcela identificată prin C.F. nr. 363512 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„ZONĂ REZIDENȚIALĂ”,

Municipiul Arad, intravilan, Strada Iosif Lengyel, nr. 48-50,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 363512 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: MARINANGELI GIANFRANCO și PONEA MARICICA,

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

- Proprietari/Dezvoltatori: MARINANGELI GIANFRANCO și PONEA MARICICA;
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin, pr. nr. 67/2022

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 363512 – Arad, Strada Iosif Lengyel, nr. 48-50.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 363512 - Arad și constituie proprietatea privată a MARINANGELI GIANFRANCO și PONEA MARICICA, măsoară o suprafață totală de 3.807,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, Mun. Arad, intravilan, Strada Iosif Lengyel, nr. 48-50, pe parcela identificată prin C.F. nr. 363512 – Arad, se propune construirea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 3.807,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 362968 – Arad, nr. 356675 – Arad, respectiv nr. Top. 178-179/a - Arad;
- la vest – teren proprietate privată, identificat prin nr. Top. 316-317 - Arad;
- la est – terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 364231 – Arad, respectiv C.F. nr. 364230 - Arad;
- la sud – Strada Iosif Lengyel, identificată prin C.F. nr. 356010 – Arad.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare.

- **Funcțiune dominantă:**

- Locuire individuală în regim izolat sau cuplat.

- **Funcțiuni complementare:**

- Servicii (cabinete medicale, saloane cosmetica \ infrumusetare, birouri), platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi, anexe.

- **Utilizări interzise:**

- Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă;
- Comerț, alimentație publică.

Zonificare funcțională:

- **L** – locuințe și funcțiuni complementare;
- **C** – carosabil;
- **P** – zonă amenajări/car-port, garare în interiorul parcelelor;
- **SP** – spații verzi amenajate;
- **TE** – culoar tehnico-edilitar;

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40, 00%;
- C.U.T. maxim: 0,8.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de 118,02 m (109,02 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 34074/15.01.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Pentru loturile 1-5:

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 3,00 metri (cu excepția carport-ului) și pe latura opusă cu respectarea Codului Civil;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 5,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre est: maxim 5,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 3,00 metri (cu excepția carport-ului) și pe latura opusă cu respectarea Codului Civil.

Pentru lotul 6:

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 13,20 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 3,00 metri (cu excepția carport-ului) și pe latura opusă cu respectarea Codului Civil;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 3,00 metri (cu excepția carport-ului) și pe latura opusă cu respectarea Codului Civil.;
- Față de limita de proprietate din spre sud: maxim 5,00 metri.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022

privind asigurarea suprafeții minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de 35% din suprafața parcelelor.

Parcaje:

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

Vor fi prevăzute minim 12 locuri de parcare (câte 2 locuri de parcare pentru fiecare lot propus).

Circulații și accese:

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

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

Accesul pe teren se va realiza dinspre latura sudică, din strada Iosif Lengyel. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 7 m.

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.

Parcelarea:

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

Terenul studiat se va împărți în șase loturi cu funcțiunea de locuire unifamilială, după cum urmează:

Lotul 1, care va avea o suprafață de 285 mp, lotul 2, care va avea o suprafață de 288 mp, lotul 3, care va avea o suprafață de 289 mp, lotul 4, care va avea o suprafață de 291 mp, lotul 5, care va avea o suprafață de 294 mp, respectiv lotul 6, care va avea o suprafață de 1022 mp.

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

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

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

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

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

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

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 289 din 27.02.2023, 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	18460770/09.11.2023	27.02.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	23052/06.11.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214416205/10.10.2023	10.10.2024
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	20064/20.12.2023	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323350/19.10.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323351/19.10.2023	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134454/22.10.2023	22.10.2024
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1213/2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	34074/15.01.2024	15.01.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	6329/Z1/12.02.2024	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	546/25.10.2023	-
12.	Comisia de sistematizare a Circulației	103803/Z1/23.01.2024	-
13.	Orange Romania Communications S.A.	266/24.10.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 14.03.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 21 / 22.05.2024

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

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		21.05.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		21.05.2024

VIZA JURIDICA
Liliana
Paşcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către MARINANGELI GIANFRANCO și PONEA MARICICA, cu adresa în jud. Arad, Mun. Arad, str. Ostaşului, nr. 1, înregistrată cu nr. 15938 din 26.02.2024, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 37188 din 22.04.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 21 din 22.05.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ REZIDENȚIALĂ”,

Municipiul Arad, intravilan, Strada Iosif Lengyel, nr. 48-50,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 363512 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: MARINANGELI GIANFRANCO și PONEA MARICICA
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: MARINANGELI GIANFRANCO și PONEA MARICICA;

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin, pr. nr. 67/2022

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 362968 – Arad, nr. 356675 – Arad, respectiv nr. Top. 178-179/a - Arad;
- la vest – teren proprietate privată, identificat prin nr. Top. 316-317 - Arad;
- la est – terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 364231 – Arad, respectiv C.F. nr. 364230 - Arad;
- la sud – Strada Iosif Lengyel, identificată prin C.F. nr. 356010 – Arad.

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

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuire individuală în regim izolat sau cuplat.
- **Funcțiuni complementare:**
 - Servicii (cabine medicale , saloane cosmetica \ infrumusetare, birouri), platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi, anexe.
- **Utilizări interzise:**
 - Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă;
 - Comerț, alimentație publică.

Zonificare funcțională:

- L – locuințe și funcțiuni complementare;
- C – carosabil;
- P – zonă amenajări/car-port, garare în interiorul parcelelor;

- **SP** – spații verzi amenajate;
- **TE** – culoar tehnico-edilitar;

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40, 00%;
- C.U.T. maxim: 0,8.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E, cu înălțimea maximă de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de 118,02 m (109,02 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 34074/15.01.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Pentru loturile 1-5:

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 3,00 metri (cu excepția carport-ului) și pe latura opusă cu respectarea Codului Civil;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 5,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre est: maxim 5,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 3,00 metri (cu excepția carport-ului) și pe latura opusă cu respectarea Codului Civil.

Pentru lotul 6:

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 13,20 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 3,00 metri (cu excepția carport-ului) și pe latura opusă cu respectarea Codului Civil;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 3,00 metri (cu excepția carport-ului) și pe latura opusă cu respectarea Codului Civil.;
- Față de limita de proprietate din spre sud: maxim 5,00 metri.

Spații verzi:

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

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de 35% din suprafața parcelelor.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă. Vor fi prevăzute minim 12 locuri de parcare (câte 2 locuri de parcare pentru fiecare lot propus).

Circulații și accese:

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

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

Accesul pe teren se va realiza dinspre latura sudică, din strada Iosif Lengyel. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 7 m.

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.

Parcelarea:

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

Terenul studiat se va împărți în șase loturi cu funcțiunea de locuire unifamilială, după cum urmează:

Lotul 1, care va avea o suprafață de 285 mp, lotul 2, care va avea o suprafață de 288 mp, lotul 3, care va avea o suprafață de 289 mp, lotul 4, care va avea o suprafață de 291 mp, lotul 5, care va avea o suprafață de 294 mp, respectiv lotul 6, care va avea o suprafață de 1022 mp.

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.

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

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

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

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

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.03.2024 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. 289 din 27.02.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
Gabriel Căpriceană

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 45697/A5/22.05.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Zonă rezidențială

Proprietari/dezvoltatori: **Marinangeli Gianfranco și Ponea Maricica**
Amplasament - -municipiul Arad, str.Iosif Lengyel nr.48-50
Proiectant general – SC STACONS SRL, proiect nr.67/2022, arh.RUR D Crainic
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. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 3448/25.04.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **02.05.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **02.05.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **02.05.2023-12.05.2023** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 63531/03.08.2023 și completările înregistrate cu nr.68733/24.08.2023, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 04.09.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 04.09.2023 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 04.09.2023-18.09.2023 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate din str. Constituției nr.59, str.Iosif Lengyel nr.41, nr.43, nr.45, nr.46, str.Ady Endre nr.52, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		21.05.2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		21.05.2024

A.G/A.G, 2ex/dos.et.III