

Proiect
Nr. 479/19.09.2023
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă rezidențială formată din case de locuit”,
Municipiul Arad, str. Toth Arpad, nr. 18, 20,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316318 – Arad, C.F. nr. 322418 - Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 74716/14.09.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 70978/A5/14.09.2023, 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. 74713/A5/14.09.2023, al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 32 din 14.09.2023,

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, 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 și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Zonă rezidențială formată din case de locuit”, Municipiul Arad, intravilan, str. Toth Arpad, nr. 18, 20, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316318 – Arad, C.F. nr. 322418 – Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

- 1.1. Beneficiari: Bocşa Adelaide-Loredana și Bocşa Eduard Andreeas
- 1.2. Elaborator: proiectant general S.C. Stacons S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Crainic Dorin, pr. nr. 63/2021
- 1.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 316318 – Arad, C.F. nr. 322418 – Arad și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice Bocşa Adelaide-Loredana și Bocşa Eduard Andreeas, măsoară o suprafață totală de 1.494,00 mp.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Utilizări principale permise:

- Locuire unifamilială în regim cuplat.

2.2. Funcțiuni complementare:

- Acces stradal;
- Modernizare drumuri existente;
- Parcări;
- Platforme betonate;
- Garaj, carport;
- Anexe;
- Spații plantate;
- Amenajări tehnico-edilitare.

2.3. Utilizări interzise:

- Dotări industriale;
- Piața agroalimentară;
- Unități de producție industrială;
- Crematorii;
- Cabinete medicale care au săli de tratament și operații, fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
- Alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul R.L.U.

2.4. Utilizări complementare interzise:

- Nu este cazul.

2.5. Utilizări permise cu condiții:

- Nu este cazul.

2.6. Interdicții temporare de construire:

- Nu este cazul.

2.7. Interdicții definitive (permanente) de construire:

- Nu este cazul.

2.8. Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

2.9. Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 9,00 m (117,65 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 30869/31.03.2023.

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. 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.

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

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

Art.3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Bocșa Adelaide-Loredana și Bocșa Eduard Andreeas și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art.5. În termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, prin grija Arhitectului-Şef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, un exemplar al documentației de urbanism se înaintează 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 un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă rezidențială formată din case de locuit”,
Mun. Arad, str. Toth Arpad, nr. 18, 20,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316318 – Arad, C.F. nr. 322418 - Arad

Beneficiari: BOCȘA ADELAIDE-LOREDANA și BOCȘA EDUARD ANDREEAS;

Elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. CRAINIC Dorin, pr. nr. 63/2021.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 45197 din 26.05.2023, de către BOCȘA ADELAIDE-LOREDANA și BOCȘA EDUARD ANDREEAS, respectiv completările înregistrate cu nr. 63961 din 04.08.2023;

- raportul de specialitate nr. 74713 / A5 / 14.09.2023 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. 70978 / A5 / 14.09.2023, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 32/14.09.2023 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2090/25.10.2021, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 316318 – Arad, C.F. nr. 322418 – Arad și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice BOCȘA ADELAIDE-LOREDANA și BOCȘA EDUARD ANDREEAS, măsoară o suprafață totală de 1.494,00 mp.

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

- „Zonă rezidențială formată din case de locuit”, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316318 – Arad, C.F. nr. 322418 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială formată din case de locuit”, Mun. Arad, intravilan, str. Toth Arpad, nr. 18, 20, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316318 – Arad, C.F. nr. 322418 – Arad, se propune construirea unei zone rezidențiale și măsoară o suprafață totală de 1.494,00 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 (117,65 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 30869/31.03.2023.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Zonă rezidențială formată din case de locuit**”, Mun. Arad, intravilan, str. Toth Arpad, nr. 18, 20, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316318 – Arad, C.F. nr. 322418 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 74713/A5/14.09.2023

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 formată din case de locuit”,
Mun. Arad, str. Toth Arpad, nr. 18, 20,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316318 – Arad, C.F. nr. 322418 - Arad

- beneficiari: BOCȘA ADELAIDE-LOREDANA și BOCȘA EDUARD ANDREEAS;
- elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin, pr. nr. 63/2021;

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în Municipiul Arad, str. Toth Arpad, nr. 18, 20.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 316318 – Arad, C.F. nr. 322418 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice BOCȘA ADELAIDE-LOREDANA și BOCȘA EDUARD ANDREEAS, măsoară o suprafață totală de 1.494,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială formată din case de locuit”, Mun. Arad, intravilan, str. Toth Arpad, nr. 18, 20, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316318 – Arad, C.F. nr. 322418 - Arad, se propune construirea unei zone rezidențiale și măsoară o suprafață totală de 1.494,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord: domeniu public - C.F. nr. 355617 - strada Toth Arpad;
- la vest: proprietate privată - C.F. nr. 322192 - locuire;
- la est: proprietate privată - C.F. nr. 317041 - locuire;
- la sud: proprietăți private - C.F. nr. 342541 - Arad, nr. cad. 14114 - locuire.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

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

- **Utilizări principale permise:**
 - Locuire unifamilială în regim cuplat.
- **Funcțiuni complementare:**
 - Acces stradal;
 - Modernizare drumuri existente;
 - Parcări;
 - Platforme betonate;
 - Garaj, carport;
 - Anexe;
 - Spații plantate;
 - Amenajări tehnico-edilitare.
- **Utilizări interzise:**
 - Dotări industriale;
 - Piața agroalimentară;
 - Unități de producție industrială;
 - Crematorii;
 - Cabinete medicale care au săli de tratament și operații, fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
 - Alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul R.L.U.
- **Utilizări complementare interzise:**
 - Nu este cazul.
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - Nu este cazul.
- **Interdicții temporare de construire:**
 - Nu este cazul.
- **Interdicții definitive (permanente) de construire:**
 - Nu este cazul.

Zonificare funcțională:

Lmr21 - unitatea principală locuire în regim izolat sau cuplat

Subunități:

L - locuințe individuale cuplate P+1E

C - căi de comunicație

Cc - căi de comunicație în incintă

P - zonă amenajări parcare/carport/garaje în interiorul parcelelor

P2 - zonă amenajări/carport/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: 0,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 9,00 m (117,65 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 30869/31.03.2023.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Amplasarea față de frontul stradal:
 - Lot nr. 1 - min. 1,00 m;
 - Lot nr. 2 - min. 1,00 m;
 - Lot nr. 3 - min. 1,00 m;
 - Lot nr. 4 - min. 2,30 m;
 - Lot nr. 5 - min. 1,00 m.
- Amplasarea în interiorul parcelei:
 - Lot nr. 1:
 - Față de limita de proprietate nordică - se impune o retragere de minim 3,60 m;
 - Față de limita de proprietate sudică - se impune o retragere de minim 0,00 m.
 - Lot nr. 2:
 - Față de limita de proprietate nordică - se impune o retragere de minim 0,00 m;
 - Față de limita de proprietate sudică - se impune o retragere de minim 3,70 m.
 - Lot nr. 3:
 - Față de limita de proprietate nordică - se impune o retragere de minim 0,00 m;
 - Față de limita de proprietate sudică - se impune o retragere de minim 3,70 m.
 - Lot nr. 4:
 - Față de limita de proprietate nordică - se impune o retragere de minim 0,00 m;
 - Față de limita de proprietate sudică - se impune o retragere de minim 0,00 m.
 - Lot nr. 5:
 - Față de limita de proprietate nordică - se impune o retragere de minim 4,30 m;
 - Față de limita de proprietate sudică - se impune o retragere de minim 0,00 m.
- Amplasarea spre limita posterioară de proprietate:
 - Lot nr. 1: se impune o retragere de minim 5,00 m;
 - Lot nr. 2: se impune o retragere de minim 5,00 m;
 - Lot nr. 3: se impune o retragere de minim 6,15 m;
 - Lot nr. 4: se impune o retragere de minim 3,00 m;
 - Lot nr. 5: se impune o retragere de minim 4,35 m.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Conform Hotărârii nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru locuințele individuale și/sau cuplate se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprațata terenului de 35,00%.

Se va amenaja o zonă verde compactă, având o suprafață de 162,00 mp.

Parcaje:

Pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se vor amenaja platforme de parcare în incinta parcelelor nou propuse. Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea amenajării locurilor de parcare necesare în incinta parcelei proprii.

În zona destinată locuințelor vor fi prevăzute câte două locuri de parcare pentru fiecare lot, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public. Acestea pot fi amplasate la frontul stradal, în cadrul unei construcții ușoare, de tip carport, sau înglobat în corpul locuinței.

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 principal la terenul studiat se va realiza din strada Toth Arpad, cu o lățime de 8,00 m. Strada propusă în incinta ansamblului rezidențial va fi în regim privat.

Lățimea părții carosabile în zona accesului va avea 7,10 m, pe o lungime de 5,00 m.

Accesele și drumurile interioare propuse pentru incinta reglementată vor fi executate pe cheltuiala beneficiarului și vor respecta normativele tehnice în vigoare.

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.

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

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

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

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. 2090 din 25.10.2021, 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	12305113/11.10.2022	25.12.2023
2.	Compania de Apă Arad S.A.	19598/20.10.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213908772/30.09.2022	30.09.2023
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	18807/13.12.2022	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4721091/02.11.2022	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4721090/02.11.2022	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134018/26.01.2023	26.01.2024
8.	O.C.P.I. Arad	PV 3228/2022	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	30869/31.03.2023	31.03.2024
10.	Comisia de Sistemare a Circulației	23557/Z1/12.04.2023	-
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de acces la drumul public	9951/Z1/22.05.2023	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	488/24.10.2022	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 13.06.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. 32/14.09.2023.

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

Consilier,
arh. Ioana Bărbăței

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de BOCŞA ADELAIDE-LOREDANA și BOCŞA EDUARD ANDREEAS, cu domiciliul în județul Arad, Mun. Arad, str. Poetului, nr. 20A, înregistrată cu nr. 45197 din 26.05.2023, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 63961 din 04.08.2023, 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 14.09.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă rezidențială formată din case de locuit”,
Mun. Arad, str. Toth Arpad, nr. 18, 20,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316318 – Arad, C.F. nr. 322418 - Arad

Inițiatori: BOCŞA ADELAIDE-LOREDANA și BOCŞA EDUARD ANDREEAS

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. CRAINIC Dorin, pr.nr. 63/2021

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord: domeniu public - C.F. nr. 355617 - strada Toth Arpad;
- la vest: proprietate privată - C.F. nr. 322192 - locuire;
- la est: proprietate privată - C.F. nr. 317041 - locuire;
- la sud: proprietăți private - C.F. nr. 342541 - Arad, nr. cad. 14114 - locuire.

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

- **Utilizări principale permise:**
 - Locuire unifamilială în regim cuplat.
- **Funcțiuni complementare:**
 - Acces stradal;
 - Modernizare drumuri existente;
 - Parcări;
 - Platforme betonate;
 - Garaj, carport;
 - Anexe;
 - Spații plantate;
 - Amenajări tehnico-edilitare.
- **Utilizări interzise:**
 - Dotări industriale;
 - Piața agroalimentară;
 - Unități de producție industrială;
 - Crematorii;
 - Cabinete medicale care au săli de tratament și operații, fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
 - Alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul R.L.U.
- **Utilizări complementare interzise:**

- Nu este cazul.
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - Nu este cazul.
- **Interdicții temporare de construire:**
 - Nu este cazul.
- **Interdicții definitive (permanente) de construire:**
 - Nu este cazul.

Zonificare funcțională:

Lmr21 - unitatea principală locuire în regim izolat sau cuplat

Subunități:

L - locuințe individuale cuplate P+1E

C - căi de comunicație

Cc - căi de comunicație în incintă

P - zonă amenajări parcare/carport/garaje în interiorul parcelelor

P2 - zonă amenajări/carport/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: 0,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 9,00 m (117,65 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 30869/31.03.2023.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Amplasarea față de frontul stradal:
 - Lot nr. 1 - min. 1,00 m;
 - Lot nr. 2 - min. 1,00 m;
 - Lot nr. 3 - min. 1,00 m;
 - Lot nr. 4 - min. 2,30 m;
 - Lot nr. 5 - min. 1,00 m.
- Amplasarea în interiorul parcelei:
 - Lot nr. 1:
 - Față de limita de proprietate nordică - se impune o retragere de minim 3,60 m;
 - Față de limita de proprietate sudică - se impune o retragere de minim 0,00 m.
 - Lot nr. 2:
 - Față de limita de proprietate nordică - se impune o retragere de minim 0,00 m;
 - Față de limita de proprietate sudică - se impune o retragere de minim 3,70 m.
 - Lot nr. 3:
 - Față de limita de proprietate nordică - se impune o retragere de minim 0,00 m;
 - Față de limita de proprietate sudică - se impune o retragere de minim 3,70 m.
 - Lot nr. 4:
 - Față de limita de proprietate nordică - se impune o retragere de minim 0,00 m;
 - Față de limita de proprietate sudică - se impune o retragere de minim 0,00 m.
 - Lot nr. 5:
 - Față de limita de proprietate nordică - se impune o retragere de minim 4,30 m;

- Față de limita de proprietate sudică - se impune o retragere de minim 0,00 m.
- Amplasarea spre limita posterioară de proprietate:
 - Lot nr. 1: se impune o retragere de minim 5,00 m;
 - Lot nr. 2: se impune o retragere de minim 5,00 m;
 - Lot nr. 3: se impune o retragere de minim 6,15 m;
 - Lot nr. 4: se impune o retragere de minim 3,00 m;
 - Lot nr. 5: se impune o retragere de minim 4,35 m.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Conform Hotărârii nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru locuințele individuale și/sau cuplate se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprațata terenului de 35,00%.

Se va amenaja o zonă verde compactă, având o suprafață de 162,00 mp.

Parcaje:

Pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se vor amenaja platforme de parcare în incinta parcelelor nou propuse. Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea amenajării locurilor de parcare necesare în incinta parcelei proprii.

În zona destinată locuințelor vor fi prevăzute câte două locuri de parcare pentru fiecare lot, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public. Acestea pot fi amplasate la frontul stradal, în cadrul unei construcții ușoare, de tip carport, sau înglobat în corpul locuinței.

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 principal la terenul studiat se va realiza din strada Toth Arpad, cu o lățime de 8,00 m. Strada propusă în incinta ansamblului rezidențial va fi în regim privat.

Lățimea părții carosabile în zona accesului va avea 7,10 m, pe o lungime de 5,00 m.

Accesele și drumurile interioare propuse pentru incinta reglementată vor fi executate pe cheltuiala beneficiarului și vor respecta normativele tehnice în vigoare.

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.

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

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

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

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 13.06.2023 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. 2090 din 25.10.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/BI

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 - Construire zonă rezidențială formată din case de locuit

Inițiatorii documentației: Bocșa Adelaide Loredana și Bocșa Eduard Andreeas

Amplasament - municipiul Arad, str.Toth Arpad nr.18 și nr.20

Proiectant – SC STACONS SRL, arh RUR Crainic Dorin, proiect nr.63/2021

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. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr. 91948/06.12.2021, 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 **05.01.2022**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **05.01.2022** pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **05.01.2022-14.01.2022** 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, 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 21.07.2022;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 21.07.2022 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 Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 21.07.2022-04.08.2022 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației 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 identificate cu extras CF 322191, CF 322192, CF 317041, CF 356630, CF 342541, CF 324131 Arad.

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

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		07.09.2023