

Proiect
Nr. 653/24.11.2022
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire case familiale”,
Jud. Arad, mun. Arad, str. Nouă, nr. 18-20,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 359674 - Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 91201/ A5 /23.11.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 90045/A5/23.11.2022, 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. 91200/ A5 /23.11.2022, 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. 39/23.11.2022,

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
HOTĂRÂRE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Construire case familiale”, Jud. Arad, mun. Arad, str. Nouă, nr. 18-20, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 359674 - 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 TEMPLIER GRUP SRL

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. MK ARCHITECTURE S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. MARIA LUANA H.C.L. KOLLER, pr.nr. 8/2022

1.3. Parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 359674- Arad și constituie proprietatea societății cu răspundere limitată SC TEMPLIER GRUP SRL și măsoară o suprafață totală de 6.166 mp.

Art.2. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii SC TEMPLIER GRUP SRL și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 91201/A5/23.11.2022

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 case familiale”,
Jud. Arad, mun. Arad, str. Nouă, nr. 18-20,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 359674 - Arad

Beneficiari: SC TEMPLIER GRUP SRL;

Elaborator: proiectant general S.C. MK ARCHITECTURE S.R.L., specialist cu drept de semnătură
RUR, arh. MARIA LUANA H.C.L. KOLLER, pr.nr. 8/2022

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 81801 din 21.10.2022 de către SC TEMPLIER GRUP SRL reprezentat prin BLAJ SILVIU;

- raportul de specialitate nr..... / A5 / 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. 90045/A5/_____, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1140 din 14.06.2021, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 359674- Arad, și este încadrată în categoria de folosință curți construcții și constituie proprietatea privată a societății SC TEMPLIER GRUP SRL măsurând o suprafață totală de 6.166 mp.

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 case familiale ”, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 359674 - 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. 359674 - Arad, în vederea constituirii unei zone funcționale cu caracter rezidențial împreună cu funcțiuni complementare compatibile cu locuirea (funcțiunea dominantă).

Intervențiile urbanistice în zonă din punct de vedere a circulației se referă la racorduri la amenajarea accesului carosabil prin racord direct la str. Nouă care asigură accesul direct la incinta reglementată și se va completa cu un drum de incită perpendicular pe aceasta. Terenul masoară o suprafață totală de **6166 mp.**

Principalii indici urbanistici sunt:

POT: 40% pe lot

CUT: 1,1 pe lot**Regimul maxim de înălțime:**

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E+M/Er cu sau fără demisol**, cu înălțimea maximă de 14,00 m la coamă, respectiv cota absolută maximă de 120,24m (106,24m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +14,00 m înălțimea maximă a construcției).

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 publică compactă cu plantații de aliniament spre strada din incinta nou creată într-un procent de min. 2,76 % din suprafața incintei totale reglementate în care se va amenaja un parc de recreere sau parc de joacă pentru copii. Se vor amenaja cu plantații zonele verzi din incinta parcelelor: conifere, forsitia, gazon, în suprafață de 20%-40%. Conform soluției de mobilare și a planșei *03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE*.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire case familiale ”, Jud. Arad, mun. Arad, str. Nouă, nr. 18-20, **pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 359674– 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 91200/23.11.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire case familiale”,
Jud. Arad, mun. Arad, str. Nouă, nr. 18-20,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 359674 - Arad

- **beneficiari:** SC TEMPLIER GRUP SRL
- **elaborator:** proiectant general S.C. MK ARCHITECTURE S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. MARIA LUANA H.C.L. KOLLER, pr.nr. 8/2022

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în județul Arad, mun. Arad, str. Nouă, nr. 18-20.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 359674- Arad, și este încadrată în categoria de folosință curți construcții și constituie proprietatea privată a societății SC TEMPLIER GRUP SRL măsurând o suprafață totală de 6.166 mp.

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. 359674 - Arad, în vederea constituirii unei zone funcționale cu caracter rezidențial împreună cu funcțiuni complementare compatibile cu locuirea (funcțiunea dominantă).

Intervențiile urbanistice în zonă din punct de vedere a circulației se referă la racorduri la amenajarea accesului carosabil prin racord direct la str. Nouă care asigură accesul direct la incinta reglementată și se va completa cu un drum de incită perpendicular pe aceasta.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord :** teren proprietate privată, identificat în C.F. nr. 352783 Arad;
- **la vest :** teren domeniul public- stada Nouă- identificat prin C.F. nr. 356145 Arad și proprietăți private;
- **la est :** terenuri proprietăți private
- **la sud :** terenuri proprietăți private

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 șasesprezece (16) parcele disticte în vederea edificării a unor locuințe individuale, izolate sau cuplate pe terenul aferent, rezultând șasesprezece (16) edificabile. Accesul în incinta studiată se realizează din str. Steagului printr-un drum de incită perpendicular pe aceasta, cu loc de întoarcere în partea Nord Estică.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 12 din 22.03.2022, 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 în regim izolat sau cuplat;

- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**

- platforme carosabile/parcaje și drumuri;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi;
- funcțiuni complementare: birouri profesii liberale, comerț de mici dimensiuni și servicii compatibile cu funcțiunea dominantă (rezidențială)

- **Utilizări interzise:**

- funcțiuni industriale;
- piață agroalimentară;
- spălătorie auto;
- 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 24 - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Subunitati:

L 24 - Locuire individuală P+1+M/Er

Cc 24 - Drum public Str. Nouă

Cc 24a - Drum în incinta

Pg24a - Zonă parcaje, car-port, garaje

SP24a - Zone verzi amenajate în cadrul loturilor pentru locuințe

SP24a - Zone verzi amenajate cu caracter public

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 40,00% pe lot;
- C.U.T. maxim admis: 1,1 pe lot;

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E+M/Er cu sau fără demisol**, cu înălțimea maximă de 14,00 m la coamă, respectiv cota absolută maximă de 120,24m (106,24m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +14,00 m înălțimea maximă a construcției).

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 planșei 03 -*REGLEMENTĂRI URBANISTICE*) – include construcții propuse și amenajări de platforme carosabile și parcaje împreună cu amenajări peisagere.

• Amplasare față de frontul stradal:

- Aliniamentul stradal este considerat a fi înspre drumul de acces existent (Str. Nouă), respectiv spre drumul de incintă propus, înspre care este poziționată latura scurtă a parcelei.

- Aliniament la frontul stradal: minim 0,00 m - maxim 5,00 m față de limita de proprietate a parcelelor nou create.

• Amplasare față de limitele laterale și posterioare:

- locuințele individuale izolate se vor amplasa la min. 0,60 m față de limitele laterale de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico- edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat; pot fi amplasate pe una dintre limitele laterale de proprietate spațiile de garare/ parcare de orice tip, cu condiția rezolvării scurgerii apelor pluviale pe terenul propriu și obținerii acordului vecinului afectat;

-locuințele cuplate și spațiile de garare autovehicule vor fi amplasate pe una dintre limitele de proprietate, respectiv la min. 0,60 m față de limita de proprietate laterală rămasă liberă

-amplasare spre limita posterioară de proprietate: construcțiile principale vor fi amplasate la min. 6,00 m respectiv 7.50m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

Conform soluției de mobilare și a planșei 03 *REGLEMENTĂRI URBANISTICE*.

Parcelarea:

Conform planșei 03 - *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* terenul studiat se va parcela. Prin prezenta documentație terenul identificat prin extrasul CF 359674 se va reparacla în vederea constituirii unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare în șasesprezece (16) parcele unitare cu funcțiunea dominant de locuire.

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 zonă verde publică compactă cu plantații de aliniament spre strada din incinta nou creată într-un procent de min. 2,76 % din suprafața incintei totale reglementate în care se va amenaja un parc de recreere sau parc de joacă pentru copii. Se vor amenaja cu plantații zonele verzi din incinta parcelelor: conifere, forsitia, gazon, în suprafață de 20%-40%. Conform soluției de mobilare și a planșei 03 *REGLEMENTĂRI URBANISTICE*.

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 șasesprezece (16) locuri de parcare.

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. 356145 Arad reprezentată de str. Nouă 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 7,00 m în zona racordului cu str. Nouă, urmând a se îngusta la o ampriză a carosabilului de 6,00m pe întreaga lungime. Drumul va fi prevăzut cu o zonă de întoarcere în extremitatea Nord Estică.

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. 1140 din 14.06.2021, 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	10297135/30.06.2022	14.06.2023
2.	Compania de Apă Arad S.A.	5719/31.03.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213626690/25.03.2022	25.03.2023
4.	Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Arad	12315/12.08.2022	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4720702/05.07.2022	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4720701/05.07.2022	-

7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139269/08.07.2022	-
8.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public – Primăria Municipiului Arad	50192/Z1/04.07.2022	-
9.	Proces verbal de recepție O.C.P.I. Arad	4/03.01.2022	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	22080/09.09.2022	09.09.2023
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	271/20.06.2022	-
12.	Studiu Geotehnic	309/2022	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 01.11.2022, s-a emis Avizul Tehnic nr.

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 SC TEMPLIER GRUP SRL reprezentat prin BLAJ SILVIU, cu sediul în județul Arad, comuna VLADIMIRESCU, sat VLADIMIRESCU, str. CASSIA, nr. 4, înregistrată cu nr. 81801 din 21.10.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 39 din 23.11.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire case familiale”,
Jud. Arad, mun. Arad, str. Nouă, nr. 18-20,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 359674 - Arad

Inițiatori: SC TEMPLIER GRUP SRL

Proiectant: S.C. MK ARCHITECTURE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. MK ARCHITECTURE S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. MARIA LUANA H.C.L. KOLLER, pr.nr. 8/2022

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord :** teren proprietate privată, identificat în C.F. nr. 352783 Arad;
- **la vest :** teren domeniul public- stada Nouă- identificat prin C.F. nr. 356145 Arad și proprietăți private;
- **la est :** terenuri proprietăți private
- **la sud :** terenuri proprietăți private

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

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

- UTR. nr. 24:
 - subzona: – Lmr24c – 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 în regim izolat sau cuplat;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
 - amenajări tehnico-edilitare;

- zone verzi;
- funcțiuni complementare: birouri profesii liberale, comerț de mici dimensiuni și servicii compatibile cu funcțiunea dominantă (rezidențială)
- **Utilizări interzise:**
 - funcțiuni industriale;
 - piață agroalimentară;
 - spălătorie auto;
 - 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 24 - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Subunitati:

- L 24** - Locuire individuală P+I+M/Er
- Cc 24** - Drum public Str. Nouă
- Cc 24a** - Drum în incinta
- Pg24a** - Zonă parcaje, car-port, garaje
- SP24a** - Zone verzi amenajate în cadrul loturilor pentru locuințe
- SP24a** - Zone verzi amenajate cu caracter public

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 40,00% pe lot;
- C.U.T. maxim admis: 1,1 pe lot;

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E+M/Er cu sau fără demisol**, cu înălțimea maximă de 14,00 m la coamă, respectiv cota absolută maximă de 120,24m (106,24m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +14,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- **Amplasare față de frontul stradal:**
 - Aliniamentul stradal este considerat a fi înspre drumul de acces existent (Str. Nouă), respectiv spre drumul de incintă propus, înspre care este poziționată latura scurtă a parcelei.
 - Aliniament la frontul stradal: minim 0,00 m - maxim 5,00 m față de limita de proprietate a parcelelor nou create.
- **Amplasare față de limitele laterale și posterioare:**
 - locuințele individuale izolate se vor amplasa la min. 0,60 m față de limitele laterale de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico- edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat; pot fi amplasate pe una dintre limitele laterale de proprietate spațiile de garare/ parcare de orice tip, cu condiția rezolvării scurgerii apelor pluviale pe terenul propriu și obținerii acordului vecinului afectat;
 - locuințele cuplate și spațiile de garare autovehicule vor fi amplasate pe una dintre limitele de proprietate, respectiv la min. 0,60 m față de limita de proprietate laterală rămasă liberă

-amplasare spre limita posterioară de proprietate: construcțiile principale vor fi amplasate la min. 6,00 m respectiv 7.50m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

Conform soluției de mobilare și a planșei *03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE*.

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 publică compactă cu plantații de aliniament spre strada din incinta nou creată într-un procent de min. 2,76 % din suprafața incintei totale reglementate în care se va amenaja un parc de recreere sau parc de joacă pentru copii. Se vor amenaja cu plantații zonele verzi din incinta parcelelor: conifere, forsitia, gazon, în suprafață de 20%-40%. Conform soluției de mobilare și a planșei *03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE*.

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 șasesprezece (16) locuri de parcare.

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. 356145 Arad reprezentată de str. Nouă 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 7,00 m în zona racordului cu str. Nouă, urmând a se îngusta la o ampriză a carosabilului de 6,00m pe întreaga lungime. Drumul va fi prevăzut cu o zonă de întoarcere în extremitatea Nord Estică.

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 01.11.2022 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. 1140 din 14.06.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/SR/DS

PMA-A5-14

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Construire locuință

Inițiatorii documentației – SC TEMPLIER GRUP SRL

Amplasament – municipiul Arad, str. Nouă nr. 18-20

Proiectant – MK ARCHITECTURE SRL, arh RUR M.L. Koller, proiect nr. 8/2022

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

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 6727/31.01.2022, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 28.02.2022;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 28.02.2022 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 09.03.2022 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 PUZ și RLU aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarul 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 depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 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 PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

- - au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate identificate cu extras CF 353887, CF 325474, CF 325484, CF 315291, CF 319693, CF 319285, CF 328500, CF 300391, CF 351621, 342648, CF 342647, CF 318959 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

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		21.11.2022