

Proiect
Nr. 211/21.11.2023 ediția 1 revizia 1
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2023

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente.”,
intravilan Mun. Arad, Calea Victoriei, nr. 2/B,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 354129 – Arad;
beneficiari: SEBASTIAN Liviu Dan și RADU Angela-Evrica,
proiectant: S.C. STACONS S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 28662/A5/03.04.2023, respectiv nr. 95020/21.11.2023

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 25604/A5/27.03.2023, 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 rapoartele de specialitate nr. 28660/A5/03.04.2023, respectiv nr. 95017/A5/21.11.2023 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. 46 din 21.11.2023,

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: „Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente.”, intravilan Mun. Arad, Calea Victoriei, nr. 2/B, pe parcela identificată prin C.F. nr. 354129 - Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize inclusiv avizul Arhitectului-Șef și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiari: SEBASTIAN Liviu Dan și RADU Angela-Evrica;

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin, pr. nr. 32/2020

1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 354129- Arad și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice SEBASTIAN Liviu Dan și RADU Angela-Evrca, măsoară o suprafață totală de 486,00 mp.

Art 2. Se aprobă documentația de urbanism, întocmită conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – GM-010-2000, cu respectarea condițiilor din regulamentul local de urbanism aferent și a pieselor desenate, care fac parte din anexele acestei hotărâri.

2.1. 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.

2.2. 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.

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. 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 SEBASTIAN Liviu Dan și RADU Angela-Evrca și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art.5. Prin grija Arhitectului-Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 95020/21.11.2023

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 clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente.”,
intravilan Mun. Arad, Calea Victoriei, nr. 2/B,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 354129 – Arad;
beneficiari: SEBASTIAN LIVIU DAN și RADU ANGELA-EVRICA;
proiectant: S.C. STACONS S.R.L.

Beneficiari: SEBASTIAN LIVIU DAN și RADU ANGELA-EVRICA;

Elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
Dorin CRAINIC, pr. nr. 32/2020.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 91753 din 25.11.2022, respectiv completările înregistrate cu nr. 15362/27.02.2023, respectiv 84763/18.10.2023 de către SEBASTIAN LIVIU DAN și RADU ANGELA-EVRICA;
 - rapoartele de specialitate nr. 28660/A5/03.04.2023, respectiv nr. 95017/A5/21.11.2023, întocmite 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. 25604/A5/27.03.2023, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
 - avizul tehnic nr. 46/21.11.2023 al Arhitectului-Şef;
- Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1996/14.12.2020, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 354129- Arad și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice SEBASTIAN LIVIU DAN și RADU ANGELA-EVRICA, măsoară o suprafață totală de 486,00 mp.

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

- „Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente.”,
intravilan Mun. Arad, Calea Victoriei, nr. 2/B

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal „Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente.”,intravilan Mun. Arad, Calea Victoriei, nr. 2/B, se propune construirea unei zone rezidențiale și măsoară o suprafață totală de 486,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 2,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+3E+Er**, cu înălțimea maximă de 18,00 m (126,20 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1953/133/24.02.2022.

**p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 95017/A5/21.11.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente.”,
intravilan Mun. Arad, Calea Victoriei, nr. 2/B,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 354129 – Arad;
beneficiari: SEBASTIAN LIVIU DAN și RADU ANGELA-EVRICA;
proiectant: S.C. STACONS S.R.L.

- beneficiari: SEBASTIAN LIVIU DAN și RADU ANGELA-EVRICA;;
- elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorin CRAINIC, pr. nr. 32/2020;

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în partea centrală a Municipiului Arad, Calea Victoriei, nr. 2/B, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 354129 - Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 354129 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice SEBASTIAN LIVIU DAN și RADU ANGELA-EVRICA, măsoară o suprafață totală de 486,00 mp.

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 354129 - Arad, în vederea construirii unei clădiri – spații comerciale, birouri și locuințe.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord: teren curți construcții – proprietate privată – identificat prin C.F. nr. 306282 - Arad;
- la vest: Calea Victoriei;
- la est: teren curți construcții – proprietate private – identificat prin nr. top. 7062/3873/a/1/1/14;
- la sud: strada Alexandru Vlad.

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 clădiri care va acomoda spații comerciale, birouri și locuințe.

• Funcțiunea dominantă:

- zonă rezidențială – locuire colectivă;

- **Funcțiuni complementare, utilizări permise:**

- spații comerciale, servicii, birouri;
- drumuri de incintă, parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi;

- **Funcțiuni interzise:**

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, depozite de deșeuri;
- stații de întreținere auto;
- abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament.

Zonificare funcțională:

Lm6 - locuințe

LMu6a – locuințe, spații comerciale, servicii

Cc – drum incintă

P1 – parcaje adiacente carosabilului

SP – zone verzi amenajate

TE – culoar tehnico-edilitar

Pg – platformă gospodărească

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 2,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+3E+Er**, cu înălțimea maximă de 18,00 m (126,20 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1953/133/24.02.2022.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Amplasare față de fronturile stradale:
 - Retragera față de Calea Victoriei și str. Alexandru Vlad – 0,00 m.-
 - Fațada vestică, dinspre Calea Victoriei, va avea un front continuu – se va crea un zid de legătură de 2,00 m între construcția propusă și construcția existentă (asigurarea legăturii la nivelul parterului, etajului I și al II-lea). Acest zid va avea o ușă de acces între clădiri, care deservește la traversarea spațiului, renovare, spațiu de aerisire, etc.
 - Etajul retras propus va ocupa o suprafață de maxim 2/3 din suprafața etajului al III-lea, având o retragere de 4,89 m - 5,93 m față de Calea Victoriei, iar față de strada Alexandru Vlad va avea o retragere de 0,00 m.
- Retrageri față de limitele laterale:
 - Construcția va fi retrasă cu 2,00 m față de latura nordică (va exista un zid de legătură de 2,00 m – pentru asigurarea unui front continuu).
 - Retragera minimă față de limita de proprietate estică va fi de 14,96 m.
 - Etajul retras va putea atinge limitele laterale, respectiv limita posterioară a etajului al III-lea, fiind amplasat în linia fațadelor.

Spații verzi:

Se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbră, într-un procent de 20,00% pentru funcțiunea rezidențială cu spații comerciale, birouri și locuire conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.

Parcaje:

Se va asigura un număr de 10 locuri pentru parcare.

Numărul locurilor de parcare se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform prevederilor Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată:

- Pentru spațiul comercial de la parter (max. 200,00 mp) - *1 loc de parcare:*
 - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp.

- Pentru birouri etajul I (max. 200,00 mp) - *2 locuri de parcare:*
 - un loc de parcare pentru 10-30 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați.

- Pentru locuirea colectivă (etajele II, III și etaj retras) - aproximativ 5 apartamente de 100,00 mp x 1.5 locuri de parcare - *7 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.

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

Accesul principal la terenul studiat se va realiza din str. Alexandru Vlad, acesta va avea lățimea de 5.50 m.

Terenul este bine deservit de infrastructura rutieră, carosabilul din incintă are lățimea de 5,50 m, iar perpendicular pe acesta vor fi parcările.

Drumul din incintă va avea următoarele elemente geometrice:

- parte carosabilă de 5,50 m;
- 6 locuri de parcare perpendiculare pe carosabilul propus și 4 adiacente cu dale înierbate în procent de 20,00% din spațiul verde; (pentru 5 apartamente x 1,5 locuri de parcare = 7 locuri de parcare pentru apartamente; 2 locuri de parcare pentru birouri; 1 loc de parcare pentru spațiul comercial).

Lucrările rutiere constau în principal din următoarele:

-amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a str. Alexandru Vlad, cu raze de racordare $r = 6,00$ m, iar carosabilul din incintă va avea lățimea de 5,50 m - deschidere minimă pentru virajul de 90 grade la parcări.

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: 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.

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. 1996 din 14.12.2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	09422517/31.01.2022	13.12.2022
2.	Compania de Apă Arad S.A.	1122/17.03.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213512587/21.01.2022	21.01.2023
4.	Telekom Romania Communications S.A.	28/15.02.2022	-
5.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	7534/16.05.2022	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4720259/01.02.2022	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4720258/01.02.2022	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139040/07.02.2022	-
9.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1918/2020	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	1953/133/24.02.2022	24.02.2023
11.	Serviciul de Telecomunicații Speciale	13303/15.02.2022	13.12.2022
12.	Comisia de Eliberare a Autorizației de acces la drumul public	3769/Z1/04.02.2022	-
13.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	17/09.02.2022	-
14.	S.C. Centrala Electrică de Termoficare Hidrocarburi S.A.	1019/14.03.2022	14.03.2023
15.	Ministerul Afacerilor Interne Direcția Generală Logistică	567998/23.02.2022	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 13.12.2022, s-a emis Avizul Tehnic nr. 46/21.11.2023

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

Șef serviciu,
Arh. Ioana Bărbătei

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de SEBASTIAN LIVIU DAN și RADU ANGELA-EVRICA, cu domiciliul în Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Clujului, Nr. 197, înregistrată cu Nr. 91753 din 25.11.2022, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 15362/27.02.2023, respectiv nr. 84763/18.10.2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 46 din 21.11.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente.”,
intravilan Mun. Arad, Calea Victoriei, nr. 2/B,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 354129 – Arad
beneficiari: SEBASTIAN LIVIU DAN și RADU ANGELA-EVRICA;
proiectant: S.C. STACONS S.R.L.

Inițiatori: SEBASTIAN LIVIU DAN și RADU ANGELA-EVRICA

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. Dorin CRAINIC, pr. nr. 32/2020;

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord: teren curți construcții – proprietate privată – identificat prin C.F. nr. 306282 - Arad;
- la vest: Calea Victoriei;
- la est: teren curți construcții – proprietate private – identificat prin nr. top. 7062/3873/a/1/1/14;
- la sud: strada Alexandru Vlad.

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

• **Funcțiune dominantă:**

- zonă rezidențială – locuire colectivă;

Funcțiuni complementare, utilizări permise:

- spații comerciale, servicii, birouri;
- drumuri de incintă, parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi;

• **Funcțiuni interzise:**

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, depozite de deșeuri;
- stații de întreținere auto;
- abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 2,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+3E+Er**, cu înălțimea maximă de 18,00 m (126,20 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1953/133/24.02.2022.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Amplasare față de fronturile stradale:

Retragerea față de Calea Victoriei și str. Alexandru Vlad – 0,00 m.

Fațada vestică, dinspre Calea Victoriei, va avea un front continuu – se va crea un zid de legătură de 2,00 m între construcția propusă și construcția existentă (asigurarea legăturii la nivelul parterului, etajului I și al II-lea). Acest zid va avea o ușă de acces între clădiri, care deservește la traversarea spațiului, renovare, spațiu de aerisire, etc.

Etajul retras propus va ocupa o suprafață de maxim 2/3 din suprafața etajului al III-lea, având o retragere de 4,89 m - 5,93 m față de Calea Victoriei, iar față de strada Alexandru Vlad va avea o retragere de 0,00 m.

- Retrageri față de limitele laterale:

Construcția va fi retrasă cu 2,00 m față de latura nordică (va exista un zid de legătură de 2,00 m – pentru asigurarea unui front continuu).

Retragerea minimă față de limita de proprietate estică va fi de 14,96 m.

Etajul retras va putea atinge limitele laterale, respectiv limita posterioară a etajului al III-lea, fiind amplasat în linia fațadelor.

Spații verzi:

Se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbră, într-un procent de 20,00% pentru funcțiunea rezidențială cu spații comerciale, birouri și locuire conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.

Parcaje:

Se va asigura un număr de 10 locuri pentru parcare.

Numărul locurilor de parcare se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform prevederilor Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată:

- Pentru spațiul comercial de la parter (max. 200,00 mp) - *1 loc de parcare:*
 - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp.

- Pentru birouri etajul I (max. 200,00 mp) - *2 locuri de parcare:*
 - un loc de parcare pentru 10-30 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați.

- Pentru locuirea colectivă (etajele II, III și etaj retras) - aproximativ 5 apartamente de 100,00 mp x 1.5 locuri de parcare - *7 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.

Accesul principal la terenul studiat se va realiza din str. Alexandru Vlad, acesta va avea lățimea de 5.50 m.

Terenul este bine deservit de infrastructura rutieră, carosabilul din incintă are lățimea de 5,50 m, iar perpendicular pe acesta vor fi parcările.

Drumul din incintă va avea următoarele elemente geometrice:

- parte carosabilă de 5,50 m;
- 6 locuri de parcare perpendiculare pe carosabilul propus și 4 adiacente cu dale înierbate în procent de 20,00% din spațiul verde; (pentru 5 apartamente x 1,5 locuri de parcare = 7 locuri de parcare pentru apartamente; 2 locuri de parcare pentru birouri; 1 loc de parcare pentru spațiul comercial).

Lucrările rutiere constau în principal din următoarele:

-amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a str. Alexandru Vlad, cu raze de racordare $r = 6,00$ m, iar carosabilul din incintă va avea lățimea de 5,50 m - deschidere minimă pentru virajul de 90 grade la parcuri.

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.

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 13.12.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1996 din 14.12.2020, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
Arh. Ioana Bărbăței

PMA-A5-14

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 28662/ A5 /03.04.2023

REFERAT DE APROBARE

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente.”,

intravilan Mun. Arad, Calea Victoriei, nr. 2/B,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 354129 - Arad

- beneficiari: SEBASTIAN LIVIU DAN și RADU ANGELA-EVRICA

- elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorin CRAINIC, pr. nr. 32/2020;

Parcela identificată prin C.F. nr. 354129 - Arad care face obiectul prezentului P.U.Z., are categoria de folosință curți-construcții în intravilan în suprafață de 486,00 mp, este amplasată în partea centrală a Mun. Arad.

Având în vedere că documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 1996 din 14 decembrie 2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, se aprobă demararea procedurii de transparență decizională.

După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

p.PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente.”,
intravilan Mun. Arad, Calea Victoriei, nr. 2/B,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 354129 - Arad

- beneficiari: SEBASTIAN LIVIU DAN și RADU ANGELA-EVRICA;
- elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorin CRAINIC, pr. nr. 32/2020;

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în partea centrală a Municipiului Arad, Calea Victoriei, nr. 2/B, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 354129 - Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 354129 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice SEBASTIAN LIVIU DAN și RADU ANGELA-EVRICA (cota 106/486), respectiv proprietatea STATULUI ROMÂN (cota 380/486), măsoară o suprafață totală de 486,00 mp.

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 354129 - Arad, în vederea construirii unei clădiri – spații comerciale, birouri și locuințe.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord : teren curți construcții – proprietate privată – identificat prin C.F. nr. 306282 - Arad;
- la vest : Calea Victoriei;
- la est : teren curți construcții – proprietate private – identificat prin nr. top. 7062/3873/a/1/1/14;
- la sud : strada Alexandru Vlad.

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 clădiri care va acomoda spații comerciale, birouri și locuințe.

- Funcțiunea dominantă:
 - zonă rezidențială – locuire colectivă;
- Funcțiuni complementare, utilizări permise:
 - spații comerciale, servicii, birouri;
 - drumuri de incintă, parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi;
- Funcțiuni interzise:
 - activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
 - stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort;
 - activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, depozite de deșeuri;
 - stații de întreținere auto;
 - abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
 - panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 2,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E+Er, cu înălțimea maximă de 18,00 m (126,20 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1953/133/24.02.2022.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Amplasare față de fronturile stradale:

Retragerea față de Calea Victoriei și str. Alexandru Vlad – 0,00 m.

Fațada vestică, dinspre Calea Victoriei, va avea un front continuu – se va crea un zid de legătură de 2,00 m între construcția propusă și construcția existentă (asigurarea legăturii la nivelul parterului, etajului I și al II-lea). Acest zid va avea o ușă de acces între clădiri, care deservește la traversarea spațiului, renovare, spațiu de aerisire, etc.

Etajul retras propus va ocupa o suprafață de maxim 2/3 din suprafața etajului al III-lea, având o retragere de 4,89 m - 5,93 m față de Calea Victoriei, iar față de strada Alexandru Vlad va avea o retragere de 0,00 m.

- Retrageri față de limitele laterale:

Construcția va fi retrasă cu 2,00 m față de latura nordică (va exista un zid de legătură de 2,00 m – pentru asigurarea unui front continuu).

Retragerea minimă față de limita de proprietate estică va fi de 14,96 m.

Etajul retras va putea atinge limitele laterale, respectiv limita posterioară a etajului al III-lea, fiind amplasat în linia fațadelor.

Spații verzi:

Se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbră, într-un procent de 20,00% pentru funcțiunea rezidențială cu spații comerciale, birouri și locuire conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.

Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:

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

Accesul principal la terenul studiat se va realiza din str. Alexandru Vlad, acesta va avea lățimea de 5.50 m.

Terenul este bine deservit de infrastructura rutieră, carosabilul din incintă are lățimea de 5,50 m, iar perpendicular pe acesta vor fi parcurile.

Drumul din incintă va avea următoarele elemente geometrice:

- parte carosabilă de 5,50 m;
- 6 locuri de parcare perpendiculare pe carosabilul propus și 4 adiacente cu dale înierbate în procent de 20,00% din spațiul verde; (pentru 5 apartamente x 1,5 locuri de parcare = 7 locuri de parcare pentru apartamente; 2 locuri de parcare pentru birouri; 1 loc de parcare pentru spațiul comercial).

Lucrările rutiere constau în principal din următoarele:

-amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a str. Alexandru Vlad, cu raze de racordare $r = 6,00$ m, iar carosabilul din incintă va avea lățimea de 5,50 m - deschidere minimă pentru virajul de 90 grade la parcare.

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.

Parcări:

Se va asigura un număr de 10 locuri pentru parcare.

Numărul locurilor de parcare se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform prevederilor Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată:

- Pentru spațiul comercial de la parter (max. 200,00 mp) - *1 loc de parcare*:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp.

- Pentru birouri etajul I (max. 200,00 mp) - 2 *locuri de parcare*:
- un loc de parcare pentru 10-30 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați.

- Pentru locuirea colectivă (etajele II, III și etaj retras) - aproximativ 5 apartamente de 100,00 mp x 1.5 locuri de parcare - 7 *locuri de parcare*:

Parcelări:

Nu este cazul.

Utilități:

Se va face racordarea la rețelele de utilități 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1996 din 14 decembrie 2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională. După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

Șef serviciu,
arh. Sandra Dinulescu

Consilier,
arh. Ioana Bărbătei

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 clădire: spații comerciale, birouri și locuințe

Amplasament – municipiul Arad, Calea 6 Victoriei nr.2B
Beneficiar- Sebastian Liviu Dan, Radu Angela Evrica
Proiectant – SC STACONS SRL, arh RUR Crainic Dorin , proiect nr. 32/2020
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 dezbătă propunerea solicitantului:

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 28326/07.04.2021, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 27.04.2021;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 27.04.2021 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 11.05.2021 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. 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 beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului pentru etapa 2, privind elaborarea propunerilor documentației de urbanism;

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 20.08.2021.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 20.08.2021, au fost depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 03.09.2021 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate din Calea Victoriei nr.2, Asociația de proprietari bl.1A, Calea Victoriei nr.2/A, str.Alexandru Vlad nr.1 și nr.2.

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 :

Prin adresa înregistrată cu nr.66194/30.08.2021 dl.David Dorian Ciprian și dl.David Alin Laurențiu în calitate de proprietari ai imobilului amplasat în mun.Arad str.Alexandru Vlad nr.1, ne transmit următoarele observații și recomandări:

a)Ne vom referi în ordine la articolele și pagina din ”II Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor”, art.8 pag.6- Resurse de apă și platforme meteorologice.

b) Nu am văzut nicăeri menționat faptul că, pentru a se putea construi locuințe au fost captate apele Mureșului mort în platforme cilindrice de beton.În ultimii ani ne confruntăm cu inundarea pivnițelor pe str.Alexandru Vlad și cu pereți crăpați. Situație valabilă și pentru art.11, pag.7 -e bine de verificat?

Art.17, pag.8 -Accesul principal se va realiza din str.Alexandru Vlad, va avea lățimea de 5,50 m cu parcaje și spații verzi:

În condițiile în care se demolează casa lipită de Alexandru Vlad nr.1, solicităm expres:

- expertiză tehnică de rezistență în vederea demolării
- măsuri tehnice în vederea consolidării pereților, fundației, acoperișului și orice ar afecta locuința

- prin punere în siguranță, consolidare pentru demolare având în vedere limita de proprietate comună și în condițiile în care în parcare va fi un dute/vino de mașini, zgomot, poluare fonică, de gaze și trepidații care pot afecta construcția. Strada Alexandru Vlad este foarte circulată de tot felul de autovehicule și cele care transportă marfă pentru spații comerciale.

III.Condiții de amplasare și reguli

- art.18, pag.9 Orientarea față de punctele cardinale

Solicităm elaborarea studiului de însorire pentru a ne asigura că această construcție de 18m înălțime nu afectează lumina din curtea noastră.

- art.24, pag.11 Amplasarea față de aliniament

Clădirea noastră nu este reprezentată în PUZ, având doar numărul de top al parcelei și nu apare în planul de reglementări, deși e lipită de clădirea ce va fi demolată și direct influențată de intervenția pe parcela învecinată:

Spre limitele laterale ale parcelei construcția va fi retrasă față de Nord cu 2,00 m și cu 14,96 față de latura Est, adică imobilul nostru va fi fără niciun sprijin de consolidare în urma demolării, lucru cu care nu suntem de acord în condițiile în care nu ni se prezintă: expertiza tehnică de rezistență, măsuri de consolidare a fundației, pereților și acoperișului și orice consideră specialiștii că ar putea afecta construcția, cu atât mai mult cu cât construcția noastră nu este configurată în planșă.

Solicităm prezentarea măsurilor înainte de demolare cu expertiza tehnică de rezistență conform legii, în timpul demolării și cu asumarea din partea beneficiarului a oricăror deficiențe ce ar putea apărea după lucrările executate în spațiul proprietarilor David, pe limita noastră de proprietate.

- Art.25 pag.11 Amplasarea în interiorul parcelei

Pe planșa de reglementări să apară delimitarea de proprietate față de cea a beneficiarului și casa noastră și pentru că acest lucru nu a fost reglementat în documentație, să se indice și să se informeze cum va fi afectat peretele nostru, care rămâne cu calcan față de proprietatea pusă în studiu și nu rezultă cum va fi tratat acest calcan din punct de vedere al rezistenței tehnice și fonice.

În momentul de față am un perete izolat, prins în clădirea de lângă casa noastră, care, după demolare, devine un calcan neizolat.

Cum se tratează calcanul în urma demolării din punct de vedere structural (rezistență, fundație, acoperiș, izolare fonică, termică) pentru că vor apărea parcări iar zidul va deveni neizolat.

- Art.26 pag.12 Accese carosabile

Nu este marcat în plan trotuarul stradal de 1,25m spre clădirea propusă -”s-a propus a se amenaja ca intersecție în T cu racordarea părții carosabile cu arce de cerc cu raza de 6m”

Profilul străzii este de 6,67m. Ca atare să se indice pe planul de reglementări și racordurile să fie vizibile. Nu este indicat pe planul de reglementări că str.Alexandru Vlad are sens unic dinspre Kaufland spre spital.

S4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții -art.31, pag.15

Înălțimea construcțiilor:

a)Etajul retras de pe Calea Victoriei produce o înălțime mai mare către locuințele de pe str.Alexandru Vlad. (conform elevației)

b)Solicităm în mod expres elaborarea studiului de însorire din care să rezulte impactul de umbrire pe care îl lasă asupra proprietății noastre și din care să rezulte că înălțimea totală a construcției propuse (16/18m) nu umbrește proprietatea subsemnaților pe termen nedeterminat.

c)Lipsește frontul de pe str.Alexandru Vlad, deci nu este clară relația între înălțimea maximă a proprietății propusă și restul clădirilor de pe str.Alexandru Vlad.,

d)La stabilirea înălțimii construcțiilor se aplică normativele legale (O.M.S. nr.536/1997 și OMS nr.119/2014)pentru a nu produce discomfort proprietății conform studiului de însorire pe care îl solicităm)

e)Clarificarea regimului de înălțime maximă indicată în elevație este de 16m în cazul P+3E +Er la art.32 alin.2, prin comparație cu regimul de înălțime a caselor din jur, dar și cu proprietatea noastră, tocmai pentru că va fi probabil cea mai mică față de construcția propusă.

Art.32 pag.15 Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea...prmisă...dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea....care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Solicităm respectuos să primim elaborarea frontului cu vecinătăți la str.Alexandru Vlad și aspectul exterior conform volumetrie și integrare în aspectul general al zonei (nici în plan, nici în elevații nu apare proprietatea noastră și restul străzii, deci nu putem aprecia imaginea de ansamblu asupra străzii Alexandru Vlad.

-art.33 pag.16 Parcaje

Considerăm că cele 8 locuri de parcare nu vor fi suficiente în condițiile în care majoritatea au mașini.

1) Pentru spațiul comercial -1 loc, în condițiile în care apar și mașinile pentru aprovizionare și clienții, care sigur nu vor fi numai cei din zonă.

2) Pentru birouri, et.1 (1+1 vizitatori) depinde câți angajați vor fi, dacă acum în fața casei noastre staționa o mașină care nu ne aparține, ce se va întâmpla când vor apărea mașinile care nu se încadrează în cele 8 locuri?

3) Pentru locuințe la etajele 2,3 și etaj retras -5 locuri. Unde-și vor parca autoturismele locatarii, vizitatorii, mașinile de transport marfă în condiții de sens unic dinspre Kaufland spre spital?

Ținând cont de funcțiile propuse (spațiu comercial, birouri, locuințe) dorim să ne asigurăm că numărul de locuri de parcare propuse vor fi suficiente pentru spațiile descrise și că intrările în curțile noastre nu vor fi blocate, noi să nu putem să parcăm autoturismele proprii și nu va implica o suplimentare haotică a autoturismelor pe trotuarele de pe strada Alexandru Vlad.

-art.35 pag.17 Împrejmuirile recomandate care nu se regăsesc în elevații și nici în desfășurările de fronturi.

Lipsește desfășurarea de front a străzii Alexandru Vlad, cu atât mai mult cu cât se vorbește despre exigențele în cazul aspectului exterior al construcției. Pe strada noastră nu există gard viu, nici nu s-ar fi putut deoarece există pomi fructiferi, flori, care nu pot permite plantarea gardului viu.

În concluzie:

În conformitate cu legile și articolele prezentate pentru completarea PUZ-ului, din acesta lipsesc:

II art.8, pag.6- nu se amintește că în zona străzii au fost captate apele Mureșului mort în platform cilindrice de beton, care acum dau problem în pivnițele oamenilor și în pereți crăpați

-Expertiză tehnică de rezistență în vederea demolării casei de la colțul străzii aparținând de Calea Victoriei nr.2B

-Prezentarea măsurilor tehnice în vederea consolidării pereților, fundației, acoperișului, rezervată beneficiarilor noii clădiri ca și gradul de poluare fonică, de gaze de eșapament, trepidații care vor afecta clădirea din str.Alexandru Vlad nr.1

III Condiții de amplasare și reguli

-art.18, pag.9 Orientarea față de punctele cardinale

Solicităm elaborarea studiului de însorire pentru a ne asigura că această construcție de 18m înălțime nu afectează lumina din curtea noastră.

-art.24, pag.11 Amplasarea față de aliniament

-Clădirea noastră nu este reprezentată în P.U.Z având doar numărul de top al parcelei și nu apare în planul de reglementări, deși e lipită de clădirea ce va fi demolată și direct influențată de intervenția pe parcela învecinată:

Spre limitele laterale ale parcelei construcția va fi retrasă față de nord cu 2.00 m și cu 14,96 față de latura Est, adică imobilul nostru va fi fără nici un sprijin de consolidare în urma demolării, lucru cu care nu suntem de acord în condițiile în care nu ni se prezintă: expertiza tehnică de rezistență, măsuri de consolidare a fundației, pereților și acoperișului și orice consideră specialiștii că ar putea afecta construcția, cu atât mai mult cu cât construcția noastră nu este configurată pe planșă.

Solicităm prezentarea măsurilor înainte de demolare cu expertiza tehnică de rezistență conform legii, în timpul demolării și cu asumarea din partea beneficiarului a oricăror deficiențe ce ar putea apărea după lucrările executate. Construirea unui zid de beton pe latura demolată pentru susținere.

-art.25, pag.11 Amplasarea în interiorul parcelei

Pe planșa de reglementări să apară delimitarea de proprietate față de cea a beneficiarului și casa noastră și pentru că acest lucru nu a fost reglementat în documentație, să se indice și să se informeze cum va fi afectat peretele nostru, cum rămâne cu calcan față de proprietatea pusă în studiu și nu rezultă cum va fi tratat acest calcan din punct de vedere al rezistenței tehnice, al izolării termice și fonice.

-art.26, pag.12 Accese carosabile

Nu este marcat în plan trotuarul stradal de 1,25 m spre clădirea propusă- ”s-a propus a se amenaja ca intersecție în T cu racordarea părții carosabile cu arce de cerc cu raza de 6m”

Profilul străzii este de 6,67m. Ca atare să se indice pe planul de reglementări și racordurile să fie vizibile. Nu este indicat pe planul de reglementări că str. Alexandru Vlad are sens unic dinspre Kaufland spre spital.

S4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

-art.31, pag.15 Înălțimea construcțiilor

Etajul retras de pe Calea Victoriei produce o înălțime mai mare către locuințele de pe str. Alexandru Vlad (conform elevației)

Solicităm în mod expres elaborarea studiului de însorire din care să rezulte impactul de umbrire pe care îl lasă asupra proprietății noastre și din care să rezulte că înălțimea totală a construcției propuse de (16/18m) nu umbrește proprietatea subsemnaților pe termen nedeterminat.

Lipsește frontul de pe str.Alexandru Vlad, deci nu este clară relația între înălțimea maximă a proprietății propusă și restul clădirilor de pe str.Alexandru Vlad.

Solicităm respectuos să primim elaborarea frontului cu vecinătăți la str.Alexandru vlad și aspectul exterior conform volumetrie și integrare în aspectul general al zonei (nici în plan, nici în elevații nu apare proprietatea noastră și restul străzii, deci nu putem aprecia imaginea de ansamblu asupra străzii Alexandru Vlad.

-art.33 pag.16 Parcaje

Dorim să ne asigurați că numărul de locuri de parcare propuse vor fi suficiente pentru spațiile descrise și că intrările în curțile noastre nu vor fi blocate, noi să nu putem să parcăm autoturismele proprii și nu va implica o suplimentare haotică a autoturismelor pe trotuarele de pe strada Alexandru Vlad.

-art.35 pag17 Împrejmuirile recomandate care nu se regăsesc în elevații și nici în desfășurările de fronturi

Pe strada noastră nu există gard viu, nici nu s-ar fi putut deoarece există pomi fructiferi, flori, care nu pot permite plantarea gardului viu.

Ca atare, respectuos solicităm completarea P.U.Z.-ului cu solicitările noastre și cu responsabilitatea beneficiarilor construcției să nu avem surpriză la cutremur sau la trepidații, circulația fiind intensă.

Așteptăm în termen legal completările.

Atașez trei fotografii reprezentative, două fotografii ale casei noastre: una din lateral, cealaltă din față și una privind cele două construcții lipite.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației de urbanism pentru a răspunde motivate, la data de 31.08.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.78211/11.10.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

Referitor la adresa nr.ad. 66194/A5/31.08.2021 privind sesizarea 66194/30.08.2021, în legatura cu lucrarea mai sus mentionata, revenim cu urmatoarele raspunsuri:

1.Constructia propusa se va racorda la reseaua stradala existenta in zona si se vor respecta normativele in vigoare pentru captarea apelor pluviale. Echiparea edilitara pe teren (conform plansa 04) va fi dimensionata corespunzator in asa fel incat sa se preia apele pluviale si astfel proprietatile invecinate sa nu fie afectate in niciun fel. Aceste mentiuni sunt notate in art.11, pag.7. Referitor la situatia apelor Muresului Mort captate in platformele cilindrice de beton ce creeaza neplaceri, va rugam sa va adresati insitutiilor abilitate care se ocupa cu gestionarea acestora si sa le explicati situatia pentru a gasi o solutie.

2. In momentul solicitarii certificatului de urbanism in vederea obtinerii autorizatiei de demolare se va realiza, conform legii, expertiza tehnica de rezistenta prin care se vor lua toate masurile tehnice in vederea consolidarii peretilor, fundatiei, acoperisului, sau a oricarei alte componenta a casei aflate pe limita de proprietate de pe str.Alexandru Vlad nr.1. Initiatorul PUZ-ului se angajeaza ca la momentul demolarii locuintei existente de pe Claea Victoriei nr.2/b, sa urmez intocmai toate masurile de punere in siguranta mentionate in expertiza tehnica de rezistenta. Conform legislatiei in vigoare, mentionam ca parcursul aprobarilor documentatiei este urmatorul : 1.Aprobare Puz si ulterior 2. Solicitarea unui nou certificat de urbanism, ce va avea

ca obiectiv demolarea constructiei existente si construirea cladirii aprobate la faza PUZ. Astfel, doar la a doua etapa se va face aceasta expertiza tehnica de rezistenta.

3. S-a elaborat studiul de insorire prin care se evidentiaza faptul ca volumetria propusa nu afecteaza insorirea cladirii din str. Alexandru Vlad nr.1, aceasta fiind amplasata la o distanta de 12,31m/ 14, 96m masurata intre cladirea existenta si cea propusa.

4. S-au efectuat completari topografice si s-au reprezentat in planse cladirea avand ca nr.top.7062/3873/a/1/1/14, de pe str. Alexandru Vlad nr.1, proprietari David Alin Laurentiu, David Dorian Ciprian.

5. In perioada demolarii initiatorul Puz va lua toate masurile din punct de vedere structural (rezistenta, fundatie, acoperis, izolatie fonica si termica) iar zidul ramas se va izola.

6. In plansa de reglementari s-a marcat trotuarul stradal de 1,25m spre cladirea propusa, s-au marcat racordurile si sensul unic dinspre Kaufland spre spital.

7. S-a realizat studiul de insorire si frontul de pe str.Alexandru Vlad, unde se poate vedea relatia intre inaltimea maxima a proprietatii propuse si cladirea invecinata de pe str.Alexandru Vlad nr.1.

8. Regimul maxim de inaltime propus prin PUZ este de 18m iar cladirea propusa cu regimul de inaltime P+3E+Er este estimata, in aceasta faza la 16m.

9. Cele 8 locuri de parcare sunt considerate suficiente iar in acest sens a fost facut calculul detaliat in memoriul de prezentare la pag.12-13 si in regulamentul de urbanism la pagina nr.16-17.

10. Plantarea gardului viu este o sugestie de amenajare pe proprietatea privata din Calea Victoriei nr.2/B, si nu pe domeniul public sau pe o alta proprietate.

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 15.10.2021 prin e-mail, respectiv prin scrisoare cu confirmare de primire în data de 27.10.2021.

Nu au mai 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	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		27.03.2023