

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”,
Municipiul Arad, Intravilan, Strada Bogdan Voievod, Nr. 65-67
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364746 – Arad, C.F. nr. 364747 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: TIMBUS RALUCA, ALT HELMUTH, ALT CORNELIA,
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 105560/18.12.2024

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 102360/18.12.2024, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 105558/18.12.2024 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 61 / 18.12.2024,

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

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

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

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, Municipiul Arad, Intravilan, Strada Bogdan Voievod, Nr. 65-67, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364746 – Arad, C.F. nr. 364747 – Arad, ce propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 3.724 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.-2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

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

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrare în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări edilitare
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Mobilare urbană
- 2.7. Propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate

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

- 2.1. Proprietari/dezvoltatori: TIMBUS RALUCA, ALT HELMUTH, ALT CORNELIA;
- 2.2. Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 93/2023.
- 2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare, măsoară o suprafață totală de 3.724 mp, sunt identificate prin:

-C.F. nr. 364746 – Arad, în suprafață de 1.862 mp, teren curți construcții în intravilan, proprietar TIMBUS RALUCA, cu drept de suprafață POLEAC FLORIAN;

-C.F. nr. 364747 – Arad, în suprafață de 1.862 mp, teren curți construcții în intravilan, proprietari ALT HELMUTH și ALT CORNELIA cu drept de suprafață POLEAC FLORIAN.

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

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

pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități;

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

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

2.8. Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone 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 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 102360 din 18.12.2024, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii TIMBUS RALUCA, ALT HELMUTH, ALT CORNELIA, și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 105560/ 18.12.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”,
Municipiul Arad, Intravilan, Strada Bogdan Voievod, Nr. 65-67
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364746 – Arad, C.F. nr. 364747 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: TIMBUS RALUCA, ALT HELMUTH, ALT CORNELIA,
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: TIMBUS RALUCA, ALT HELMUTH, ALT CORNELIA;
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 93/2023.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 96775 din 19.11.2024, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresele nr. 98578/26.11.2024 și nr. 103713/11.12.2024 de către TIMBUS RALUCA, ALT HELMUTH, ALT CORNELIA;

- raportul de specialitate nr. 105558/A5/18.12.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 102360 /A5/18.12.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 61 / 18.12.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 51 din 11.01.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare, măsoară o suprafață totală de 3.724 mp, sunt identificate prin:

-C.F. nr. 364746 – Arad, în suprafață de 1.862 mp, teren curți construcții în intravilan, proprietar TIMBUS RALUCA, cu drept de suprafață POLEAC FLORIAN;

-C.F. nr. 364747 – Arad, în suprafață de 1.862 mp, teren curți construcții în intravilan, proprietari ALT HELMUTH și ALT CORNELIA cu drept de suprafață POLEAC FLORIAN.

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

„CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, Municipiul Arad, Intravilan, Strada Bogdan Voievod, Nr. 65-67, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364746 – Arad, C.F. nr. 364747 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate:

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, Municipiul Arad, Intravilan, Strada Bogdan Voievod, Nr. 65-67, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364746 – Arad, C.F. nr. 364747 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 3.724 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim P+1E
- Hmaxim: 8,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20478/15.10.2024.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, Municipiul Arad, Intravilan, Strada Bogdan Voievod, Nr. 65-67, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364746 – Arad, C.F. nr. 364747 – 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./verif. LF/IB

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 105558 /A5/ 18.12.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”,
Municipiul Arad, Intravilan, Strada Bogdan Voievod, Nr. 65-67
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364746 – Arad, C.F. nr. 364747 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: TIMBUS RALUCA, ALT HELMUTH, ALT CORNELIA,
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: TIMBUS RALUCA, ALT HELMUTH, ALT CORNELIA;
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 93/2023.

Încadrarea în localitate

Parcelele propuse spre reglementare sunt situate în intravilanul Municipiului Arad, Str. Bogdan Voievod, Nr. 65-67, identificate prin C.F. nr. 364746 – Arad, C.F. nr. 364747 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare, măsoară o suprafață totală de 3.724 mp, sunt identificate prin:

- C.F. nr. 364746 – Arad, în suprafață de 1.862 mp, teren curți construcții în intravilan, proprietar TIMBUS RALUCA, cu drept de suprafață POLEAC FLORIAN;
- C.F. nr. 364747 – Arad, în suprafață de 1.862 mp, teren curți construcții în intravilan, proprietari ALT HELMUTH și ALT CORNELIA cu drept de suprafață POLEAC FLORIAN.

Situația existentă

Parcelele menționate mai sus, cu folosința actuală teren curți construcții în intravilan, proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 364746 – Arad, C.F. nr. 364747 – Arad, se găsesc amplasate în UTR nr. 24, conform PUG-ului Municipiului Arad aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, LMr24b – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural, Isco24b – subzonă construcții comerciale.

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, Municipiul Arad, Intravilan, Strada Bogdan Voievod, Nr. 65-67, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364746 – Arad, C.F. nr. 364747 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 3.724 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord** - str. Bogdan Voievod, C.F. nr. 355821 – Arad, terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 351140, 351141, 317402, 364255 – Arad;
- la Est** - terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 365323, 351140 – Arad;
- la Vest** - str. Fântâni, C.F. 356273 – Arad, teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 364255 – Arad;
- la Sud** - terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 323998 – Arad, respectiv C.F. nr. 365323 Arad;

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 reglementare a unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 3.724 mp.

Zonă funcțională principală (dominantă): zonă rezidențială cu locuințe individuale tip condominiu

Zone și subzone funcționale:

SUBUNITĂȚI:

L - unitatea principală - locuință individuală tip condominiu

Cc - carosabil

P - parcări în incintă

SP - spații verzi amenajate

TE - culoar tehnico- edilitar

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: ansamblu de locuințe individuale tip condominiu, P+1E;

Funcțiuni interzise:

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

Număr maxim unități locative propuse:

C1 – 18 unități

C2 – 3 unități

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim P+1E
- Hmaxim: 8,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20478/15.10.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

-Pentru clădirea C1:

-pe latura de Nord (față de strada Bogdan Voievod) și Vest (față de strada Fântânei) este pe limita de proprietate;

-pe latura de Nord față de nr. cad. 364255 la min. 2,60 m față de limita de proprietate;

-pe latura Sudică clădirea se va amplasa la min. 9,25 m față de limita de proprietate;

-pe latura Vestică clădirea se va amplasa la min. 3,50 m față de limita de proprietate;

-pe latura Estică clădirea se va amplasa la min. 10,10 m față de limita de proprietate;

-Pentru clădirea C2:

-pe latura de Vest clădirea se va amplasa la min. 3,80 m față de frontul stradal propus;

- pe latura de Nord și Sud clădirea se va amplasa la min. 0,60 m față de limita de proprietate;
- pe latura Estică clădirea se va amplasa la min. 7.80 m față de limita de proprietate.

Spații verzi:

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

Se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de min. **35%**.

Parcaje:

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

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se propun minim 53 de locuri de parcare în incinta reglementată, din care pentru cele 21 de locuințe se propun 11 locuri de parcare pentru vizitatori și 42 de locuri de parcare aferente locuințelor.

Circulații și accesuri:

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 auto/pietonal se va realiza atât din str. Bogdan Voievod, aflată la nord de proprietatea studiată, iar ieșirea spre str. Fântânei, aflată la vest de proprietatea studiată, fiind propus un drum de incintă cu sens unic.

Din str. Bogdan Voievod și str. Fântânei se asigură accesul la teren cu ajutorul unui drum privat în incintă care va avea sens unic de circulație și un profil stradal de 11,20-12,10 m compus din zonă verde de aliniament de 0,60 m, circulație auto 4,50-5,50 m, parcaj 5,00 m și trotuar 1,00 m.

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

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

Parcelarea:

Terenul nu se va parcela.

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

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zonei 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. 51 din 11.01.2024, 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 | Rețele Electrice Banat S.A. | 21549905/25.10.2024 | 11.01.2026 |
| 2 | Compania de Apă Arad S.A. | 17573/08.07.2024 | - |
| 3 | Delgaz Grid S.A. | 214682340/25.06.2024 | 25.06.2025 |
| 4 | Agenția pentru Protecția Mediului Arad | 19447/12.11.2024 | - |
| 5 | Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I. | 1923349/07.10.2024 | - |
| 6 | Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C. | 1923350/07.10.2024 | - |
| 7 | MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier | 161300/28.06.2024 | 28.06.2025 |
| 8 | O.C.P.I. Arad | P.V. 1955/2024 | - |
| 9 | Autoritatea Aeronautică Civilă Română | 20478/15.10.2024 | 15.10.2025 |
| 10 | D.S.P. Județul Arad | 308/18.10.2024 | - |
| 11 | Orange Romania Communications S.A. S.C. PROTELCO S.A.-Condiții tehnice și speciale | 10.07.2024 AFO102206/9399/8619/ 10.07.2024 | 10.07.2025 |
| 12 | Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public | 84774/Z1/04.11.2024 | - |
| 13 | Comisia de Sistematizarea Circulației | 81198/Z1/07.10.2024 | - |
| 14 | Declarație notarială/Încheiere de autentificare | 754/21.11.2021 | |

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.11.2024 s-a emis Avizul Tehnic nr. 61 / 18.12.2024 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbateră și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

| | Funcția | Nume prenume | Semnătura | Data |
|-----------|--------------|-------------------------|-----------|------------|
| Verificat | Șef Serviciu | arh. Ioana Bărbătei | | |
| Elaborat | Consilier | ing. Laurențiu Florescu | | 16.12.2024 |

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către TIMBUS RALUCA, ALT HELMUTH, ALT CORNELIA, cu adresa în Jud. ARAD, Mun. ARAD, Str. ALEXANDRU VLAD, Nr. 19, înregistrată cu nr. 96775 din 19.11.2024, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresele nr. 98578/26.11.2024 și 103713/11.12.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 61 din 18.12.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”,
Municipiul Arad, Intravilan, Strada Bogdan Voievod, Nr. 65-67
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364746 – Arad, C.F. nr. 364747 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: TIMBUS RALUCA, ALT HELMUTH, ALT CORNELIA,
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: TIMBUS RALUCA, ALT HELMUTH, ALT CORNELIA;

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 93/2023.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord** - str. Bogdan Voievod, C.F. nr. 355821 – Arad, terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 351140, 351141, 317402, 364255 – Arad;
- la Est** - terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 365323, 351140 – Arad;
- la Vest** - str. Fântâni, C.F. 356273 – Arad, teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 364255 – Arad;
- la Sud** - terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 323998 – Arad, respectiv C.F. nr. 365323 Arad;

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

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 3.724 mp.

Zonă funcțională principală (dominantă): zonă rezidențială cu locuințe individuale tip condominiu

Zone și subzone funcționale:

SUBUNITĂȚI:

L - unitatea principală - locuință individuală tip condominiu

Cc - carosabil

P - parcări în incintă

SP - spații verzi amenajate

TE - culoar tehnico- edilitar

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: ansamblu de locuințe individuale tip condominiu, P+1E;

Funcțiuni interzise:

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

Număr maxim unități locative propuse:

C1 – 18 unități

C2 – 3 unități

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim P+1E
- Hmaxim: 8,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20478/15.10.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

-Pentru clădirea C1:

-pe latura de Nord (față de strada Bogdan Voievod) și Vest (față de strada Fântânei) este pe limita de proprietate;

-pe latura de Nord față de nr. cad. 364255 la min. 2,60 m față de limita de proprietate;

-pe latura Sudică clădirea se va amplasa la min. 9,25 m față de limita de proprietate;

-pe latura Vestică clădirea se va amplasa la min. 3,50 m față de limita de proprietate;

-pe latura Estică clădirea se va amplasa la min. 10,10 m față de limita de proprietate;

-Pentru clădirea C2:

-pe latura de Vest clădirea se va amplasa la min. 3,80 m față de frontul stradal propus;

-pe latura de Nord și Sud clădirea se va amplasa la min. 0,60 m față de limita de proprietate;

-pe latura Estică clădirea se va amplasa la min. 7.80 m față de limita de proprietate.

Spații verzi:

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

Se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de min. **35%**.

Parcaje:

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

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se propun minim 53 de locuri de parcare în incinta reglementată, din care pentru cele 21 de locuințe se propun 11 locuri de parcare pentru vizitatori și 42 de locuri de parcare aferente locuințelor.

Circulații și accesuri:

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 auto/pietonal se va realiza atât din str. Bogdan Voievod, aflată la nord de proprietatea studiată, iar ieșirea spre str. Fântânei, aflată la vest de proprietatea studiată, fiind propus un drum de incintă cu sens unic.

Din str. Bogdan Voievod și str. Fântânei se asigură accesul la teren cu ajutorul unui drum privat în incintă care va avea sens unic de circulație și un profil stradal de 11,20-12,10 m compus din zonă verde de aliniament de 0,60 m, circulație auto 4,50-5,50 m, parcaj 5,00 m și trotuar 1,00 m.

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

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

Parcelarea:

Terenul nu se va parcela.

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 zonei rezidențiale predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială,

în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zonei 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 21.11.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z., fiind 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).

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. 51 din 11.01.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.102360/A5/18.12.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Construire zonă rezidențială

Proprietari/dezvoltatori: **Timbus Raluca, Alt Helmuth și Alt Cornelia**
Amplasament - intravilan mun.Arad, str.Bogdan Voievod nr.65-67, CF 364746, CF 364747
Proiectant general – SC STACONS SRL, arh RUR Crainic Dorin , proiect nr.93/2023
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 7600/31.01.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 12.02.2024;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 12.02.2024 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 12.02.2024-21.02.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 53737/17.06.2024 și a completărilor depuse cu nr.56411/27.06.2024, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 02.07.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 02.07.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 02.07.2024-16.07.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiata a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor din zona învecinată: CF 365323, CF 307929, CF 340765, CF 325675, CF 340765, CF 351141, CF 351140, CF 325675, CF 364255, CF 363766, CF 355451, CF 322146, CF 347635, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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 |
|----------|--------------|--------------------|-----------|------------|
| | Șef serviciu | Arh.Ioana Bărbăței | | |
| Elaborat | Consilier | Angelica Giura | | 16.12.2024 |