

Proiect
Nr. 397/19.07.2023
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire locuințe P+1E”, Municipiul Arad, intravilan,
pe parcelele identificate prin C.F. 356698 - Arad, C.F. nr. 353119 – Arad, C.F. nr. 354177 – Arad,
C.F. nr. 353713 – Arad, C.F. nr. 356731 – Arad, C.F. nr. 353118 – Arad, beneficiari Pinteș Adrian,
Pinteș Georgiana Alexandra, Badea Ionel, Badea Claudia Elisabeta,
S.C. High Quality Services S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 59442 / A5 / 19.07.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 52152/A5/19.07.2023, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 59441/A5/19.07.2023 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. 24 / 19.07.2023,

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 locuințe P+1E”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F. 356698 - Arad, C.F. nr. 353119 – Arad, C.F. nr. 354177 – Arad, C.F. nr. 353713 – Arad, C.F. nr.

356731 – Arad, C.F. nr. 353118 – Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiari: Pinteș Adrian, Pinteș Georgiana Alexandra, Badea Ionel, Badea Claudia Elisabeta, S.C. High Quality Services S.R.L.;

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. Pro Urban S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘERBAN Elvira, pr.nr. 35/2021

1.3. Parcelele propuse pentru refuncționare sunt identificate prin C.F. 356698 - Arad, C.F. nr. 353119 – Arad, C.F. nr. 354177 – Arad, C.F. nr. 353713 – Arad, C.F. nr. 356731 – Arad, C.F. nr. 353118 – Arad și constituie proprietatea privată a beneficiarilor Pinteș Adrian, Pinteș Georgiana Alexandra, Badea Ionel, Badea Claudia Elisabeta, S.C. High Quality Services S.R.L., măsoară o suprafață totală de 2.500,00 mp.

Art.2. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Pinteș Adrian, Pinteș Georgiana Alexandra, Badea Ionel, Badea Claudia Elisabeta, S.C. High Quality Services S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 59442/A5/19.07.2023

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 locuințe P+1E”,
Mun. Arad, intravilan,
pe parcelele identificate prin C.F. 356698 - Arad, C.F. nr. 353119 – Arad, C.F. nr. 354177 – Arad,
C.F. nr. 353713 – Arad, C.F. nr. 356731 – Arad, C.F. nr. 353118 - Arad

Beneficiari: PINTEA ADRIAN, PINTEA GEORGIANA ALEXANDRA, BADEA IONEL,
BADEA CLAUDIA ELISABETA, S.C. HIGH QUALITY SERVICES S.R.L.;

Elaborator: proiectant general S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. ȘERBAN Elvira, pr.nr. 35/2021

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 30270 din 06.04.2023 de către
PINTEA ADRIAN, PINTEA GEORGIANA ALEXANDRA, BADEA IONEL, BADEA
CLAUDIA ELISABETA, S.C. HIGH QUALITY SERVICES S.R.L., respectiv completările
înregistrate cu nr. 51659 din 21.06.2023;

- raportul de specialitate nr. 59441 / A5 / 19.07.2023 întocmit de către Serviciul Dezvoltare
Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Generale Arhitect-Șef, prin care se propune
aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 52152/A5/19.07.2023, conform Ord. MDRT
nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul
Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 24 din 19.07.2023 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite
condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 769/22.04.2021, se înaintează spre analiză
Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. 356698 - Arad, C.F. nr.
353119 – Arad, C.F. nr. 354177 – Arad, C.F. nr. 353713 – Arad, C.F. nr. 356731 – Arad, C.F. nr.
353118 – Arad și constituie proprietatea privată a beneficiarilor PINTEA ADRIAN, PINTEA
GEORGIANA ALEXANDRA, BADEA IONEL, BADEA CLAUDIA ELISABETA, S.C. HIGH
QUALITY SERVICES S.R.L., măsoară o suprafață totală de 2.500,00 mp.

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

- „Construire locuințe P+1E”, pe parcelele identificate prin C.F. 356698 - Arad, C.F. nr. 353119 –
Arad, C.F. nr. 354177 – Arad, C.F. nr. 353713 – Arad, C.F. nr. 356731 – Arad, C.F. nr. 353118 –
Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate:

Prin Planul Urbanistic Zonal „**Construire locuințe P+1E**”, Mun. Arad, intravilan, amplasament identificat prin C.F. 356698 - Arad, C.F. nr. 353119 – Arad, C.F. nr. 354177 – Arad, C.F. nr. 353713 – Arad, C.F. nr. 356731 – Arad, C.F. nr. 353118 – Arad, se propune construirea unei zone cu funcțiunea rezidențială - locuire unifamilială și măsoară o suprafață totală de 2.500,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

P.O.T.: 40,00%

C.U.T.: 0,80

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 10,00 m (122,45 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 27399/09.11.2022.

Se vor respecta prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Zona verde propusă ocupă o suprafață de 423,34 mp, respectiv 16,93% din totalul suprafeței incintei reglementate.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire locuințe P+1E**”, **Mun. Arad, intravilan**, identificat prin extrasele C.F. 356698 - Arad, C.F. nr. 353119 – Arad, C.F. nr. 354177 – Arad, C.F. nr. 353713 – Arad, C.F. nr. 356731 – Arad, C.F. nr. 353118 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Călin Bibarț
VICEPRIMAR
Lazar Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

ARHITECT-ŞEF

DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE

Nr. 59441/19.07.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„Construire locuințe P+1E”,

Mun. Arad, intravilan,

pe parcelele identificate prin C.F. 356698 - Arad, C.F. nr. 353119 – Arad, C.F. nr. 354177 – Arad,
C.F. nr. 353713 – Arad, C.F. nr. 356731 – Arad, C.F. nr. 353118 - Arad

- beneficiari: PINTEA ADRIAN, PINTEA GEORGIANA ALEXANDRA, BADEA IONEL, BADEA CLAUDIA ELISABETA, S.C. HIGH QUALITY SERVICES S.R.L.;
- elaborator: proiectant general S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘERBAN Elvira, pr.nr. 35/2021;

Încadrarea în localitate

Imobilul – terenul este situat în intravilanul Municipiului Arad, în partea de sud a străzii Ana Ipătescu.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. 356698 - Arad, C.F. nr. 353119 – Arad, C.F. nr. 354177 – Arad, C.F. nr. 353713 – Arad, C.F. nr. 356731 – Arad, C.F. nr. 353118 – Arad și constituie proprietatea privată a beneficiarilor PINTEA ADRIAN, PINTEA GEORGIANA ALEXANDRA, BADEA IONEL, BADEA CLAUDIA ELISABETA, S.C. HIGH QUALITY SERVICES S.R.L., măsoară o suprafață totală de 2.500,00 mp.

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin C.F. 356698 - Arad, C.F. nr. 353119 – Arad, C.F. nr. 354177 – Arad, C.F. nr. 353713 – Arad, C.F. nr. 356731 – Arad, C.F. nr. 353118 – Arad în vederea dezvoltării unei zone cu funcțiunea rezidențială - locuire unifamilială.

Principala cale de circulație din zonă este strada Ana Ipătescu, stradă din care se face accesul la incinta reglementată, prin intermediul parcelei identificate cu nr. cad. 354177, care este destinată circulației și care va asigura accesul carosabil la toate construcțiile propuse.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord: domeniu public - strada Ana Ipătescu;
proprietate privată (locuire) - str. Ana Ipătescu, nr. 14 și 16;
- la vest: proprietăți private (locuire) - str. Ana Ipătescu, nr. 10, str. Castanilor, nr. 1,3 și 5;
- la est: proprietăți private (locuire) - str. Ana Ipătescu, nr. 14, 16 și 16A, str. A.M. Guttenbrunn, nr. 8 și 8A;
- la sud: proprietăți private (locuire) - str. Castanilor, nr. 7, str. A.M. Guttenbrunn, nr. 10.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei zone rezidențiale – locuire unifamilială, cu acces din strada Ana Ipătescu.

- **Utilizări principale permise:**
 - locuințe unifamiliale.
- **Utilizări complementare permise:**
 - spații comerciale.
- **Utilizări admise cu condiții:**
 - anexe (garaje, filigorii) cu condiția respectării P.O.T.-ului stabilit prin documentație.
- **Utilizări interzise:**
 - orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism;
 - orice activitate care generează disconfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

Zonificare funcțională:

L - subzonă de locuințe

Ccr - subzonă pentru căi de comunicație rutieră, platforme parcare

SP - subzonă pentru spații verzi amenajate

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 10,00 m (122,45 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 27399/09.11.2022.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Amplasarea față de frontul stradal:
 - retragerea minimă față de frontul stradal este de 3,00 m (lotul nr. 1);
 - retragerea minimă față de frontul stradal este de 2,00 m (lotul nr. 2);
 - retragerea minimă față de frontul stradal este de 5,02 m (lotul nr. 3).
- Față de limita de proprietate nordică:
 - retragerea minimă față de limita de proprietate nordică este de 0,00 m (lotul nr. 1, respectiv nr. 2);
 - retragerea minimă față de limita de proprietate nordică este de 0,70 m (lotul nr. 3).
- Față de limita de proprietate sudică:
 - retragerea minimă față de limita de proprietate sudică este de 2,00 m (lotul nr. 1, respectiv nr. 2);
 - retragerea minimă față de limita de proprietate sudică este de 2,61 m (lotul nr. 3).
- Față de limita de proprietate estică:
 - retragerea minimă față de limita de proprietate estică este de 3,00 m (lotul nr. 1);
 - retragerea minimă față de limita de proprietate estică este de 1,00 m (lotul nr. 2);
 - retragerea minimă față de limita de proprietate estică este de 5,76 m (lotul nr. 3).

Spații verzi:

Se vor respecta prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Zona verde propusă ocupă o suprafață de 423,34 mp, respectiv 16,93% din totalul suprafeței incintei reglementate.

Pe fiecare lot se va asigura o suprafață de zonă verde de minim 35,00% din suprafața lotului (lot 1 - 139,30 mp, lot 2 - 151,90 mp, lot 3 – 195,65 mp). Raportat la suprafața spațiilor verzi, pe fiecare lot se vor planta: 3 arbori (pomi fructiferi) pentru loturile nr. 1 și 2, respectiv 4 arbori (pomi fructiferi) pentru lotul nr. 3.

Parcaje:

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acceselor în afara domeniului public. Pentru fiecare locuință se vor asigura locuri de parcare în incintă conform prevederilor Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.

Circulații și accese:

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

Principala cale de circulație din zonă este strada Ana Ipătescu, stradă din care se face accesul la incinta reglementată, prin intermediul parcelei identificate cu nr. cad. 354177, care este destinată circulației și care va asigura accesul carosabil la toate construcțiile propuse.

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

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

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

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

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

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltatori sau cumpărători, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea rezidențială – locuire unifamilială, 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. 769 din 22.04.2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic

Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

N r. cr t.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	10517362/18.07.2022	22.04.2023
2.	Compania de Apă Arad S.A.	8136/13.05.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213850312/19.08.2022	19.08.2023
4.	Agência pentru Protecția Mediului Arad	16152/24.10.2022	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4720732/04.08.2022	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4720733/04.08.2022	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139260/06.07.2022	-
8.	O.C.P.I. Arad	PV 584/2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	27399/09.11.2022	09.11.2023
10.	Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	85864/Z1/06.12.2022	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 11.04.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. 24/19.07.2023.

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbateră și decizie în ședința Consiliului Local.

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Șef serviciu,
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
arh. Bărbătei Ioana

VIZA JURIDICA

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de PINTEA ADRIAN, PINTEA GEORGIANA ALEXANDRA, BADEA IONEL, BADEA CLAUDIA ELISABETA, S.C. HIGH QUALITY SERVICES S.R.L., cu domiciliul în județul Arad, Mun. Arad, str. Ana Ipătescu, nr. 29, bl. E, ap. 7, înregistrată cu nr. 30270 din 06.04.2023, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 51659 din 21.06.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 24 din 19.07.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire locuințe P+1E”,

Mun. Arad, intravilan,

pe parcelele identificate prin C.F. 356698 - Arad, C.F. nr. 353119 – Arad, C.F. nr. 354177 – Arad,
C.F. nr. 353713 – Arad, C.F. nr. 356731 – Arad, C.F. nr. 353118 - Arad

Inițiatori: PINTEA ADRIAN, PINTEA GEORGIANA ALEXANDRA, BADEA IONEL, BADEA CLAUDIA ELISABETA, S.C. HIGH QUALITY SERVICES S.R.L.

Proiectant: S.C. PRO URBAN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘERBAN Elvira, pr.nr. 35/2021

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord: domeniu public - strada Ana Ipătescu;
proprietate privată (locuire) - str. Ana Ipătescu, nr. 14 și 16;
- la vest: proprietăți private (locuire) - str. Ana Ipătescu, nr. 10, str. Castanilor, nr. 1,3 și 5;
- la est: proprietăți private (locuire) - str. Ana Ipătescu, nr. 14, 16 și 16A, str. A.M. Guttenbrunn, nr. 8 și 8A;
- la sud: proprietăți private (locuire) - str. Castanilor, nr. 7, str. A.M. Guttenbrunn, nr. 10.

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

- **Utilizări principale permise:**
 - locuințe unifamiliale.
- **Utilizări complementare permise:**
 - spații comerciale.
- **Utilizări admise cu condiții:**
 - anexe (garaje, filigorii) cu condiția respectării P.O.T.-ului stabilit prin documentație.
- **Utilizări interzise:**
 - orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism;
 - orice activitate care generează disconfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

Zonificare funcțională:

L - subzonă de locuințe

Ccr - subzonă pentru căi de comunicație rutieră, platforme parcare

SP - subzonă pentru spații verzi amenajate

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 10,00 m (122,45 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 27399/09.11.2022.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Amplasarea față de frontul stradal:
 - retragerea minimă față de frontul stradal este de 3,00 m (lotul nr. 1);
 - retragerea minimă față de frontul stradal este de 2,00 m (lotul nr. 2);
 - retragerea minimă față de frontul stradal este de 5,02 m (lotul nr. 3).
- Față de limita de proprietate nordică:
 - retragerea minimă față de limita de proprietate nordică este de 0,00 m (lotul nr. 1, respectiv nr. 2);
 - retragerea minimă față de limita de proprietate nordică este de 0,70 m (lotul nr. 3).
- Față de limita de proprietate sudică:
 - retragerea minimă față de limita de proprietate sudică este de 2,00 m (lotul nr. 1, respectiv nr. 2);
 - retragerea minimă față de limita de proprietate sudică este de 2,61 m (lotul nr. 3).
- Față de limita de proprietate estică:
 - retragerea minimă față de limita de proprietate estică este de 3,00 m (lotul nr. 1);
 - retragerea minimă față de limita de proprietate estică este de 1,00 m (lotul nr. 2);
 - retragerea minimă față de limita de proprietate estică este de 5,76 m (lotul nr. 3).

Spații verzi:

Se vor respecta prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Zona verde propusă ocupă o suprafață de 423,34 mp, respectiv 16,93% din totalul suprafeței incintei reglementate.

Pe fiecare lot se va asigura o suprafață de zonă verde de minim 35,00% din suprafața lotului (lot 1 - 139,30 mp, lot 2 - 151,90 mp, lot 3 - 195,65 mp). Raportat la suprafața spațiilor verzi, pe fiecare lot se vor planta: 3 arbori (pomi fructiferi) pentru loturile nr. 1 și 2, respectiv 4 arbori (pomi fructiferi) pentru lotul nr. 3.

Parcaje:

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acceselor în afara domeniului public. Pentru fiecare locuință se vor asigura locuri de parcare în incintă conform prevederilor Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.

Circulații și accese:

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

Principala cale de circulație din zonă este strada Ana Ipătescu, stradă din care se face accesul la incinta reglementată, prin intermediul parcelei identificate cu nr. cad. 354177, care este destinată circulației și care va asigura accesul carosabil la toate construcțiile propuse.

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

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

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

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

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

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltatori sau cumpărători, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea rezidențială – locuire unifamilială, 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 11.04.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 769 din 22.04.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/BI/DS

PMA-A5-14

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - Construire locuințe P+1E

Inițiatorii documentației: **Pintea Adrian, Pintea Georgiana Alexandra, Badea Ionel, Badea Claudia Elisabeta, SC HIGH QUALITY SERVICES SRL**

Amplasament - mun.Arad, str.Ana Ipătescu nr.12,14,16, str.Castanilor nr.5, str.A.M.Guttenbrunn nr.8

Proiectant – SC PRO URBAN SRL, arh RUR E.Șerban, proiect nr.35/2021

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

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr. 67021/31.08.2021, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **29.09.2021**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **29.09.2021** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **29.09.2021-08.10.2021** 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 P.U.Z. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 16.03.2022;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 16.03.2022 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 16.03.2022-30.03.2022 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate identificate cu CF 300068, CF 345169, CF 348481, CF 320069, CF 331084, CF 309952, CF 315173 Arad.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultat de o persoană.

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

Nu au fost înregistrare sesizari.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor PUZ, se va putea începe circuitul legal de avizare.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului/ui în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCLM .Arad nr. 95/28.04.2011.

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		27.06.2023