

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 ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE, INDIVIDUALE, ZONĂ SERVICII, COMERȚ”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Lungă, F.N.,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 352206 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. LCV HOLDEST S.R.L.,
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. LCV HOLDEST S.R.L.;

- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 291/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 352206 – Arad, Strada Lungă, F.N.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 352206 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului : S.C. LCV HOLDEST S.R.L., măsoară o suprafață totală de 52.862,00 mp.

Situația existentă

Parcela menționată mai sus, cu folosința actuală curți construcții, proprietate privată, intravilan, conform C.F. nr. 352206 – Arad, se găsește amplasată în UTR nr. 13-14, In13c: subzone unități industriale și depozitare (nepoluante), din PUG-ul Municipiului Arad – cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023;

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE, INDIVIDUALE, ZONĂ SERVICII, COMERȚ”, Municipiul Arad, intravilan, Strada Lungă, F.N., pe parcela identificată prin C.F. nr. 352206 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, servicii/comerț, măsurând o suprafață totală de 52.862,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

Nord - terenuri proprietate privată în intravilan, curți-construcții, cu destinație rezidențială, identificate în extrasele C.F. nr. 335176, 335170 - Arad;

Est - str. Lungă, identificată în extrasul C.F. nr. 355091 – Arad, dar și terenuri proprietăți private curți construcții, fund de lot;

Sud – teren proprietate publică strada Podului, identificată în extrasul C.F. nr. 355266 – Arad, strada Rozmarinului, proprietate publică, identificată prin extrasul C.F. nr. 355082 – Arad dar și terenuri proprietăți private curți construcții, fund de lot;

Vest - teren în extravilan în proprietate UAT Arad, categorie de folosință Căi ferate (C.F. nr.335018 - Arad), dar și terenuri proprietăți private curți construcții, fund de lot;

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidențiale, servicii/comerț, măsurând o suprafață totală de 52.862,00 mp.

Zonă funcțională principală (dominantă):

- **L – zonă rezidențială** – locuințe individuale și/sau semicolective cu maxim 2 apartamente, cu regim redus de înălțime, de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime;

Subzone functionale complementare:

- **Is – zonă servicii/comerț**
- **Cc – zonă căi de comunicație terestră (străzi propuse S1, S2, S3 și S4)**
- **SV – zonă spații verzi amenajate (Parcelă de sine stătătoare)**

L – zona rezidențială:

• **Utilizări permise:**

-locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit, locuințe semicolective cu maxim 2 apartamente, cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejuriri, anexe gospodărești (bucătăria de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte gradină, sere, piscine), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare.

• **Utilizări permise cu condiții:**

-amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor din R.L.U.

• **Utilizări interzise:**

- construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia; se interzice amplasarea construcțiilor subterane și/sau supraterane de orice fel în zona de siguranță a căii ferate industriale (C.F. nr. 335018 - Arad).

• **Interdicții temporare:**

- Nu este cazul.

Is – zona servicii/comerț:

• **Utilizări permise:**

-clădiri pentru servicii: comerț, alimentație publică, birouri, funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum magazin local în suprafață maximă de 200 mp, salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, grădiniță în sistem privat.

-funcțiunile complementare acestora: împrejuriri, cabină poartă, spații verzi în proporție de min. 15% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje de incintă, dotări tehnico-edilitare, etc.;

• **Utilizări permise cu condiții:**

-amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății. conform prevederilor din R.L.U.

• **Utilizări interzise:**

-construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

• **Interdicții temporare:**

- Nu este cazul.

Cc – zona căi de comunicație terestră (străzi propuse S1, S2, S3 și S4)

• Utilizări permise:

-parte carosabilă, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spații verzi de aliniament, locuri de parcare publice, accese auto și pietonale pe proprietate, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sanatare a populației și siguranța la incendiu;

• Utilizări permise cu condiții:

-amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstructionat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri;

-pe spațiul verde de aliniament este admisă amenajarea accesului carosabil la parcelele cu destinație rezidențială, cu o lățime maximă de 3,50 m;

-pe parcelele pe care se vor realiza locuințe semicolective cu maxim 2 apartamente, se admite realizarea a 2 accese auto, câte un acces auto pentru fiecare apartament, fiecare cu lățime de maxim 3,50 m;

• Utilizări interzise:

-orice alte utilizări;

• Interdicții temporare:

- Nu este cazul.

SV – zona spații verzi amenajate (Parcela de sine statătoare – 1.400 mp):

• Utilizări permise:

-spații verzi compacte, inclusiv loc de joacă amenajat în suprafața de min. 1.400 mp.

• Utilizări permise cu condiții:

-se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi.

• Utilizări interzise:

- este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi compacte propuse prin documentație.

• Interdicții temporare:

- Nu este cazul.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

-Zona rezidențială:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

-Zona servicii/comerț:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

-Zona rezidențială:

- Regim de înălțime: maxim S+P+1;
- Hmax coamă: 12,00 m;
- Hmax cornișă/atic: 9,00 m;
- Pentru anexe gospodărești: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m.

-Zona servicii/comerț:

- Regim de înălțime: maxim S+P+1;

- Hmax coamă: 12,00 m;
- Hmax cornișă/atic: 9,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 33090/29.01.2024, care prevede:
-înălțimea maximă a zonelor edificabile de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,00 m (108,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

L – zona rezidențială

- retragerea **față de frontul stradal** – străzile propuse: S1, S2, S3 și S4: cladirile vor fi retrase minim 3,00 m de la frontul stradal. În cazul parcelelor de colț, retragerea clădirilor se va face cu minim 3,00 m pe ambele laturi de front stradal.

-se permite alinierea la frontul stradal a construcțiilor ce adăpostesc garajul/carport-ul, având un regim de înălțime obligatoriu Parter și o înălțime maximă la cornișă/atic de +3,00 m și la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat.

-retragerea **față de limita posterioară**: cladirile vor fi retrase minim 6,00 m față de limita de proprietate. -în cazul parcelelor care se învecinează cu calea ferată industrială (C.F. nr. 335018 - Arad), retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei afectate se va face cu respectarea zonei de siguranță a căii ferate industriale (20,00 m din ax).

- retragerea **față de limitele laterale**:

- pentru **locuințe izolate** - conform prevederilor Codului Civil față de o latură însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.
- pentru **locuințe cuplate** - la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.
- pentru **locuințe înșiruite** - la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și la min. 2,00 m față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **înșiruire de maxim 5 locuințe**.

În cazul parcelelor care se învecinează cu calea ferată industrială (C.F. nr. 335018 - Arad), retragerea clădirilor față de limita laterală a parcelei afectate se va face cu respectarea zonei de siguranță a căii ferate industriale (20,00 m din ax).

Retragerea construcțiilor față de limita laterală comună cu limita posterioară a altor parcele va fi de minim 0,60 m.

Cazurile particulare vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 A – Reglementări urbanistice - Zonificare.

Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în partea posterioară a proprietății, în afara zonei de constructibilitate, cu respectarea prevederilor Codului civil și cu condiția ca acestea să nu depășească **înălțimea la cornișă/atic de +3,00 m și înălțimea la coamă de +5,50 m** față de cota terenului sistematizat, iar regimul de înălțime să fie **max. Parter, cu excepția parcelelor dinspre calea ferată industrială (C.F. nr. 335018 - Arad) unde în zona de siguranță a căii ferate (20,00 m din axul căii ferate) nu se vor amplasa construcții**.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Is – zona servicii/comert:

- retragerea **față de frontul stradal** – strada Lungă: cladirile se pot amplasa aliniat la frontul stradal, sau cu retragere de maxim 6 m. În cazul parcelelor de colț, retragerea clădirilor se va face cu minim 3,00 m pe latura cu strada S1 propusă.

- retragerea **față de limita posterioară**: cladirile vor fi retrase minim 6,00 m.

- retragerea **față de limitele laterale**:

- conform prevederilor Codului Civil și a prevederilor Normativului de siguranță la foc a construcțiilor - distanțele de siguranță la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99 și prevederile art. 2.2.3 din P118/99.

Retragerea construcțiilor față de limita laterală comună cu limita posterioară a altor parcele va fi de minim 0,60 m.

Cazurile particulare vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 A – Reglementări urbanistice - Zonificare.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m.

Spații verzi:

L – zona rezidențială: min. 35% din suprafața parcelei;

Is – zona servicii/comert: min. 15% din suprafața parcelei;

SV- zona spații verzi amenajate (Parcela de sine stătătoare): 1.400 mp (Se vor amenaja zone verzi compacte, cu destinație publică, în suprafață de minim 1.400 mp).

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.

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.

L – zona rezidențială:

Pentru zona rezidențială se vor asigura locuri de parcare în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil rezultat, astfel:

- pentru locuințe individuale – 2 locuri de parcare/unitate locativă;
- pentru locuințe semicolective cu maxim 2 apartamente – 1,5 locuri de parcare/unitate locativă.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Is – zona servicii/comert:

Pentru zona de servicii/comert necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil rezultat și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

În zona centrală a noii dezvoltări, pe latura nordică a zonei verzi compacte propuse, se vor realiza minim 6 locuri de parcare publice pentru vizitatori.

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 pe teren se va face prin latura sud-vestică, din strada Lungă. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 7,00 metri.

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.

L – zona rezidențială:

Pentru fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe individuale se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal. Pe parcelele pe care se vor realiza locuințe semicolective cu maxim 2 apartamente, se admite realizarea a 2 accese auto, câte un acces auto pentru fiecare apartament, fiecare cu lățime de maxim 3,5 ml.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe se va realiza cu o lățime maximă de 1,5 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal. Accesul pietonal se poate amplasa alăturat sau separat față de accesul auto.

Is – zona servicii/comert:

Pentru fiecare parcelă propusă cu destinația servicii/comert se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal al străzii Lungă.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă propusă cu destinația servicii/comert se va realiza din trotuarul străzii Lungă.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

L – zona rezidențială:

Pentru a fi construibilă, o parcelă cu destinația zonă de locuințe individuale/semicolective trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- pentru locuințe înșiruite, frontul stradal va fi de minim 8,00 ml;
- pentru locuințe cuplate sau izolate, inclusiv prima și ultima parcelă din rândul parcelelor cu locuințe înșiruite, frontul stradal va fi de minim 12,00 ml;
- frontul stradal al parcelelor de colț va fi de min. 14,00 ml;
- **suprafața minimă** a tuturor parcelelor cu funcțiunea rezidențială va fi de **340 mp.**
- adâncimea parcelei nu se va modifica, conform plansei 02 A – Reglementări urbanistice - Zonificare;

Propunerea de parcelare aferentă prezentei documentații a generat un număr de 81 parcele pentru locuințe unifamiliale/semicolective cu maxim 2 apartamente.

Is – zona servicii/comert:

Pentru a fi construibilă, o parcelă cu destinația servicii/comert trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- frontul stradal va fi de minim 17,00 ml;
- adâncimea parcelei nu se va modifica, conform plansei 02 A – Reglementări urbanistice - Zonificare;
- **suprafața minimă** a parcelelor cu funcțiunea servicii/comert va fi de **390 mp.**

Sunt permise unificări ulterioare a cel mult 2 parcele cu destinație servicii/comert, cu condiția respectării reglementărilor impuse prin prezenta documentație.

Cu respectarea condițiilor minime prezentate la aliniatul precedent se poate atinge un număr maxim de 4 parcele pentru servicii/comerț.

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, servicii/comerț predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială, servicii/comerț, 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, servicii/comerț, 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. 1476 din 24.08.2022, 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.

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. Bărbăței Ioana

Consilier,
Ing. Laurențiu Florescu