

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT:
SECRETAR GENERAL
Cons. Jr. Lilioara STEPANESCU

Nr. 238/20.04.2022
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:
UNIFICARE PARCELE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ D+P+1E ȘI ANEXE, Jud. Arad, Mun. Arad, Cartier Grădiște – Romana Residence, generat de imobilele cu extrasele C.F. nr. 341613 - Arad, C.F. nr. 343595 – Arad, C.F. nr. 349779 – Arad, C.F. nr. 349780 – Arad, C.F. nr. 349781 – Arad, C.F. nr. 349782 – Arad, C.F. nr. 349783 – Arad, C.F. nr. 349784 – Arad, C.F. nr. 349785 – Arad, C.F. nr. 349786 – Arad și C.F. nr. 349787 – Arad, St = 2.506 mp, beneficiar: S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 32735 din 20.04.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 32450/19.04.2022 în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 32734/A5 din 20.04.2022 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. 15 din 20.04.2022,

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

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 010 – 2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent: UNIFICARE PARCELE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ D+P+1E ȘI ANEXE, Jud. Arad, Mun. Arad, Cartier Grădiște – Romana Residence, generat

de imobilele cu extrasele C.F. nr. 341613 - Arad, C.F. nr. 343595 – Arad, C.F. nr. 349779 – Arad, C.F. nr. 349780 – Arad, C.F. nr. 349781 – Arad, C.F. nr. 349782 – Arad, C.F. nr. 349783 – Arad, C.F. nr. 349784 – Arad, C.F. nr. 349785 – Arad, C.F. nr. 349786 – Arad și C.F. nr. 349787 – Arad, St = 2.506 mp,

conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L.;

2. Elaborator: B.I.A. arh. Marinela Alexandru Grigore, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Marinela Alexandru Grigore, proiect 21/2020;

3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 2.506 mp, identificată prin extrasele de carte funciară C.F. nr. 341613 - Arad, C.F. nr. 343595 – Arad, C.F. nr. 349779 – Arad, C.F. nr. 349780 – Arad, C.F. nr. 349781 – Arad, C.F. nr. 349782 – Arad, C.F. nr. 349783 – Arad, C.F. nr. 349784 – Arad, C.F. nr. 349785 – Arad, C.F. nr. 349786 – Arad și C.F. nr. 349787 – Arad, curți construcții în intravilan, proprietar S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală solicitată de investitor este: o zonă locuire individuală și semiindividuală;

Utilizări permise:

- locuințe individuale și semiindividuale cu regim de înălțime maxim D+P+1E, amplasate cuplat sau izolat;
- anexe la locuințe în limitele prevederilor legale;
- spații plantate, oglinzi de apă;
- platforme și alei de acces auto și pietonale, amenajări terase;
- parcare sau gararea mai mult de 2 autoturisme;

Utilizări interzise (conform PUZ aprobat prin HCLMA nr. 7/2018):

- creșă, grădiniță (cu mai mult de 15 copii);
- școala;
- săli aglomerate (mai mari de 25 locuri);
- piața agroalimentară;
- service auto;
- spălătorii auto;
- parcaje și garaje (pentru mai mult de 2 autoturisme);
- parcaje și garaje pentru vehicule mai mari de 1,5 t;
- parcaje și garaje pentru mașini agricole (tractoare, combine, semănători etc);
- depozite en gros;
- depozite independente deschise;
- unități de producție industrială;
- unități de producție agrozootehnică;
- crematorii;
- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
- parcare sau gararea mașinilor agricole (tractor, combină, semănători);
- adăpostirea animalelor mari (cai, vaci, oi, porci, capre);
- amenajarea de depozite en-gros.

2. Procentul de ocupare a terenului:

-P.O.T. maxim propus = 45,00% (conform PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 7/2018);

3. Coeficientul de utilizare a terenului:

-C.U.T. maxim propus = 1,35;

4. Regimul de înălțime maxim propus:

-Regim de înălțime maxim = D+P+1E;

- Înălțimea maximă admisă la coamă = 13 m;
- Înălțimea maximă admisă la streășină = 10 m;
- Înălțimea maximă admisă este stabilită conform avizului AACR nr. 23370/1893/09.11.2021;

5. Zonă verde: minim 40% din suprafața totală.

6. Dimensiunile acceselor și drumurilor, cât și a drumurilor executate în incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi 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. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către investitori. 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 investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

8. Pe cheltuiala investitorului 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 menționată mai sus, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:
**UNIFICARE PARCELE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ D+P+1E ȘI
ANEXE, Jud. Arad, Mun. Arad, Cartier Grădiște – Romana Residence,**
generat de imobilele cu extrasele C.F. nr. 341613 - Arad, C.F. nr. 343595 – Arad, C.F. nr.
349779 – Arad, C.F. nr. 349780 – Arad, C.F. nr. 349781 – Arad, C.F. nr. 349782 – Arad, C.F.
nr. 349783 – Arad, C.F. nr. 349784 – Arad, C.F. nr. 349785 – Arad, C.F. nr. 349786 – Arad și
C.F. nr. 349787 – Arad,
St = 2.506 mp,
beneficiar: S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L.

1. Beneficiar: S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L.;
2. Elaborator: B.I.A. arh. Marinela Alexandru Grigore, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Marinela Alexandru Grigore, proiect 202/2020;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 2.506 mp, identificată prin extrasele de carte funciară C.F. nr. 341613 - Arad, C.F. nr. 343595 – Arad, C.F. nr. 349779 – Arad, C.F. nr. 349780 – Arad, C.F. nr. 349781 – Arad, C.F. nr. 349782 – Arad, C.F. nr. 349783 – Arad, C.F. nr. 349784 – Arad, C.F. nr. 349785 – Arad, C.F. nr. 349786 – Arad și C.F. nr. 349787 – Arad, curți construcții în intravilan, proprietar S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L.;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 93418/09.12.2021, de către beneficiarul menționat mai sus, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 5858/26.01.2022 și nr. 25047/30.03.2022;
- raportul de specialitate nr. 32734/A5/20.04.2022, 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. 32450/A5/19.04.2022, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010 cu modificările și completările ulterioare, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 15/20.04.2022 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 2028 din 21 decembrie 2020, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

1. Funcțiunea principală solicitată de investitor este: o zonă locuire individuală și semiindividuală;
Utilizări permise:

- locuințe individuale și semiindividuale cu regim de înălțime maxim D+P+1E, amplasate cuplat sau izolat;
- anexe la locuințe în limitele prevederilor legale;
- spații plantate, oglinzi de apă;
- platforme și alei de acces auto și pietonale, amenajări terase;

- parcare sau garare mai mult de 2 autoturisme;

Utilizări interzise (conform PUZ aprobat prin HCLMA nr. 7/2018):

- creșă, grădiniță (cu mai mult de 15 copii);

- școala;

- săli aglomerate (mai mari de 25 locuri);

- piața agroalimentară;

- service auto;

- spălătorii auto;

- parcaje și garaje (pentru mai mult de 2 autoturisme);

- parcaje și garaje pentru vehicule mai mari de 1,5 t;

- parcaje și garaje pentru mașini agricole (tractoare, combine, semănători etc);

- depozite en gros;

- depozite independente deschise;

- unități de producție industrială;

- unități de producție agrozootehnică;

- crematorii;

- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;

- parcare sau garare mașinilor agricole (tractor, combină, semănători);

- adăpostirea animalelor mari (cai, vaci, oi, porci, capre);

- amenajarea de depozite en-gros.

2. Procentul de ocupare a terenului:

-P.O.T. maxim propus = 45,00% (conform PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 7/2018);

3. Coeficientul de utilizare a terenului:

-C.U.T. maxim propus = 1,35;

4. Regimul de înălțime maxim propus:

-Regim de înălțime maxim = D+P+1E;

-Înălțimea maximă admisă la coamă = 13 m;

-Înălțimea maximă admisă la streșină = 10 m;

-Înălțimea maximă admisă este stabilită conform avizului AACR nr. 23370/1893/09.11.2021;

5. Zonă verde: minim 40% din suprafața totală.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent: **UNIFICARE PARCELE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ D+P+1E ȘI ANEXE, Jud. Arad, Mun. Arad, Cartier Grădiște – Romana Residence, generat de imobilele cu extrasele C.F. nr. 341613 - Arad, C.F. nr. 343595 – Arad, C.F. nr. 349779 – Arad, C.F. nr. 349780 – Arad, C.F. nr. 349781 – Arad, C.F. nr. 349782 – Arad, C.F. nr. 349783 – Arad, C.F. nr. 349784 – Arad, C.F. nr. 349785 – Arad, C.F. nr. 349786 – Arad și C.F. nr. 349787 – Arad, St = 2.506 mp, beneficiar: S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L.** îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

P R I M A R
Călin Bibarț

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 32734 din 20.04.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:

UNIFICARE PARCELE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ D+P+1E ȘI ANEXE, Jud. Arad, Mun. Arad, Cartier Grădiște – Romana Residence, generat de imobilele cu extrasele C.F. nr. 341613 - Arad, C.F. nr. 343595 – Arad, C.F. nr. 349779 – Arad, C.F. nr. 349780 – Arad, C.F. nr. 349781 – Arad, C.F. nr. 349782 – Arad, C.F. nr. 349783 – Arad, C.F. nr. 349784 – Arad, C.F. nr. 349785 – Arad, C.F. nr. 349786 – Arad și C.F. nr. 349787 – Arad, St = 2.506 mp, beneficiar: S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L.

1. Beneficiar: S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L.;

2. Elaborator: B.I.A. arh. Marinel Alexandru Grigore, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Marinel Alexandru Grigore, proiect 202/2020;

Încadrarea în localitate

Terenul reglementat se găsește în partea de nord-est a intravilanului Municipiului Arad, în Cartierul Grădiște - Romana Residence.

Situația juridică a terenului

Terenul aferent lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. are o suprafață totală de 2.506 mp, are categoria de folosință curți construcții în intravilan și este identificat prin extrasele de carte funciară:

- 1.C.F. nr. 341613 - Arad, în suprafață de 249 mp, proprietar S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L.;
- 2.C.F. nr. 343595 - Arad, în suprafață de 214 mp, proprietar S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L.;
- 3.C.F. nr. 349779 - Arad, în suprafață de 249 mp, proprietar S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L.;
- 4.C.F. nr. 349780 - Arad, în suprafață de 249 mp, proprietar S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L.;
- 5.C.F. nr. 349781 - Arad, în suprafață de 248 mp, proprietar S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L.;
- 6.C.F. nr. 349782 - Arad, în suprafață de 182 mp, proprietar S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L.;
- 7.C.F. nr. 349783 - Arad, în suprafață de 181 mp, proprietar S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L.;
- 8.C.F. nr. 349784 - Arad, în suprafață de 204 mp, proprietar S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L.;
- 9.C.F. nr. 349785 - Arad, în suprafață de 249 mp, proprietar S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L.;
- 10.C.F. nr. 349786 – Arad, în suprafață de 249 mp, proprietar S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L.;
- 11.C.F. nr. 349787 – Arad, în suprafață de 232 mp, proprietar S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L.;

Situația existentă:

Terenul reglementat se găsește, în partea de nord-est a intravilanului Municipiului Arad, în Cartierul Grădiște - Romana Residence.

Vecinătățile terenului sunt:

- la Nord - strada Romulus;
- la Est - strada Theodosius;
- la Vest strada Honorius;
- la Sud - parcelele cu nr. cad. 343594 și 341612 având funcțiunea de locuințe unifamiliale.

Planul de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenurilor vor avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de OCPI Arad, care va fi anexat documentației de urbanism PUZ.

1. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

Parcellele menționate mai sus au fost reglementate prin:

-H.C.L.M. Arad nr. 119/2013 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) ”Zonă de locuințe” Arad, zona Sere Grădiște, sector nord;

-H.C.L.M. Arad nr.7/2018 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Reparcelare parțială PUZ aprobat prin Hotărârea nr. 119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Arad, municipiul Arad, zona Sere, cartier Grădiște beneficiar: S.C. ROMANA RESIDENCE DEVELOPMENT S.A.

Reglementările urbanistice aprobate:

-Funcțiunea principală: locuințe individuale și funcțiuni complementare,

-POT max/lot: 45%

-CUT max/lot: 1,35;

-Regim maxim de înălțime al clădirilor:

- D+P+1E, P+1E+M, D+P+M

- H max cornișă = 8,00 m, H max coamă = 10,50 m,

-Zonă verde min/lot: 40%.

Obiectul PUZ constă în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de amplasare a unei zone cu o locuință unifamilială, în corelație cu zonele limitrofe existente.

Reglementări urbanistice propuse:

1.Funcțiunea principală solicitată de investitor este: o zonă locuire individuală și semiindividuală;

Utilizări permise:

- locuințe individuale și semiindividuale cu regim de înălțime maxim D+P+1E, amplasate cuplat sau izolat;

- anexe la locuințe în limitele prevederilor legale;

- spații plantate, oglinzi de apă;

- platforme și alei de acces auto și pietonale, amenajări terase;

- parcare sau gararea mai mult de 2 autoturisme;

Utilizări interzise (conform PUZ aprobat prin HCLMA nr. 7/2018):

- creșă, grădiniță (cu mai mult de 15 copii);

- școala;

- săli aglomerate (mai mari de 25 locuri);

- piața agroalimentară;

- service auto;

- spălătorii auto;

- parcaje și garaje (pentru mai mult de 2 autoturisme);

- parcaje și garaje pentru vehicule mai mari de 1,5 t;

- parcaje și garaje pentru mașini agricole (tractoare, combine, semănători etc);

- depozite en gros;

- depozite independente deschise;

- unități de producție industrială;

- unități de producție agrozootehnică;

- crematorii;

- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;

- parcare sau gararea mașinilor agricole (tractor, combină, semănători);

- adăpostirea animalelor mari (cai, vaci, oi, porci, capre);

- amenajarea de depozite en-gros.

2. Procentul de ocupare a terenului:

-P.O.T. maxim propus = 45,00% (conform PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 7/2018);

3. Coeficientul de utilizare a terenului:

-C.U.T. maxim propus = 1,35;

4. Regimul de înălțime maxim propus:

-Regim de înălțime maxim = D+P+1E;

-Înălțimea maximă admisă la coamă = 13 m;

-Înălțimea maximă admisă la streșină = 10 m;

-Înălțimea maximă admisă este stabilită conform avizului AACR nr. 23370/1893/09.11.2021;

5. Zonă verde: minim 40% din suprafața totală.

6. Dimensiunile acceselor și drumurilor, cât și a drumurilor executate în incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi 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. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către investitori. 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 investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

8. Pe cheltuiala investitorului 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 menționată mai sus, 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.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

-Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei, minim 2,00 m;

-Clădirile utilizate ca locuințe individuale și semiindividuale vor fi amplasate cu retragere față de aliniamentul stradal de maxim 10,00 m. Excepție de la regula clădiri anexă utilizate pentru gararea autoturismelor, magazii gradină, boxe depozitare obiecte casnice, aferente construcțiilor de locuit, etc.

Retragere față de limita posterioară (latura sud a incintei), după cum urmează: H/2 din înălțimea construcțiilor propuse, dar nu mai puțin de 3 m.

Circulația:

Accese carosabile și pietonale:

Sunt propuse 4 accese la parcela reglementată, după cum urmează:

- un acces din strada Honorius;

- un acces din strada Theodosius;

- un acces și o ieșire distincte din strada Romulus;

Parcarea autovehiculelor:

-Realizarea parcarilor se va face în incintă. fără afectarea domeniului public.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 2028 din 21 decembrie 2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție	08894021/18.10.2021	21.12.2022
2	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	18138/02.12.2021	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	626011/25.10.2021	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	626010/25.10.2021	-
5	Direcția de Sănătate Publică a Jud. Arad	375/17.09.2021	-
6	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	19859/15.10.2021	-
7	O.C.P.I. Arad	PV 452/2021	-
8	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	23370/1893/09.11.2021	09.11.2022
9	Delgaz Grid S.A.	213254797/14.09.2021	14.09.2022
10	P.M. Arad – Direcția Patrimoniu	75363/30.09.2021	-
11	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	223/U/23.09.2021	-
12	P.M. Arad - Comisia de eliberare a Autorizației de acces la drumul public	70298/Z1/11.10.2021	-
13	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	129321/14.09.2021	-
14	Declarații S.C. IMOTRUST S.A. – administrator drum și zone verzi	-	-
15	Transgaz	72865/28.09.2021	28.09.2022
16	P.M. Arad – Comisia de sistematizare a circulației	525/Z1/25.01.2022	-
17	C.J. Arad – Arhitect Șef	4928/25.03.2022	-

Documentația de urbanism a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 14.12.2021, S-au depus completări solicitate cu nr. 5858/26.01.2022 și nr. 25047/30.03.2022. S-a emis Avizul tehnic nr. 15 din 20.04.2022.

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**

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		31.03.2022

**VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău**

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de Dragoş Holczingher, reprezentant al S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L., Calea Aurel Vlaicu, bl. 12, ap.21, municipiul Arad, județul Arad, înregistrată cu nr. 93418/09.12.2021, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 5858/26.01.2022 și nr. 25047/30.03.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 15 din 20.04.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:
UNIFICARE PARCELE ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ D+P+1E ȘI ANEXE,

Jud. Arad, Mun. Arad, Cartier Grădiște – Romana Residence,
generat de imobilele cu extrasele C.F. nr. 341613 - Arad, C.F. nr. 343595 – Arad, C.F. nr. 349779 – Arad, C.F. nr. 349780 – Arad, C.F. nr. 349781 – Arad, C.F. nr. 349782 – Arad, C.F. nr. 349783 – Arad, C.F. nr. 349784 – Arad, C.F. nr. 349785 – Arad, C.F. nr. 349786 – Arad și C.F. nr. 349787 – Arad,
Stot=2.506 mp,
Beneficiar: S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L.

Initiator: S.C. SPEED LINE IMPEX S.R.L.;

Proiectant: B.I.A. arh. Marinela Alexandru Grigore;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Marinela Alexandru Grigore, proiect 202/2020;

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Încadrarea în localitate

Terenul reglementat se găsește în partea de nord-est a intravilanului Municipiului Arad, în Cartierul Grădiște - Romana Residence.

Vecinătățile terenului:

- la Nord - strada Romulus;
- la Est - strada Theodosius;
- la Vest strada Honorius;
- la Sud - parcelele cu nr. cad. 343594 și 341612 având funcțiunea de locuințe unifamiliale.

Zona studiată are o suprafață de 9.577,32 mp.

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

Parcelele cu extrasele C.F. menționate mai sus au categoria de folosință curți construcții în intravilan.

Parcelele menționate mai sus au fost reglementate prin:

- H.C.L.M. Arad nr. 119/2013 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) "Zonă de locuințe" Arad, zona Sere Grădiște, sector nord;
- H.C.L.M. Arad nr.7/2018 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Reparcelare parțială PUZ aprobat prin Hotărârea nr. 119/2013 a Consiliului Local al Municipiului Arad, municipiul Arad, zona Sere, cartier Grădiște beneficiar: S.C. ROMANA RESIDENCE DEVELOPMENT S.A.

Reglementările urbanistice aprobate:

- Funcțiunea principală: locuințe individuale și funcțiuni complementare,
- POT max/lot: 45%
- CUT max/lot: 1,35;

- Regim maxim de înălțime al clădirilor:
 - D+P+1E, P+1E+M, D+P+M
 - H max cornișă = 8,00 m, H max coamă = 10,50 m,
- Zonă verde min/lot: 40%.

Reglementări urbanistice propuse:

1.Funcțiunea principală solicitată de investitor este: o zonă locuire individuală și semiindividuală;
Utilizări permise:

- locuințe individuale și semiindividuale cu regim de înălțime maxim D+P+1E, amplasate cuplat sau izolat;
- anexe la locuințe în limitele prevederilor legale;
- spații plantate, oglinzi de apă;
- platforme și alei de acces auto și pietonale, amenajări terase;
- parcare sau gararea mai mult de 2 autoturisme;

Utilizări interzise (conform PUZ aprobat prin HCLMA nr. 7/2018):

- creșă, grădiniță (cu mai mult de 15 copii);
- școala;
- săli aglomerate (mai mari de 25 locuri);
- piața agroalimentară;
- service auto;
- spălătorii auto;
- parcaje și garaje (pentru mai mult de 2 autoturisme);
- parcaje și garaje pentru vehicule mai mari de 1,5 t;
- parcaje și garaje pentru mașini agricole (tractoare, combine, semănători etc);
- depozite en gros;
- depozite independente deschise;
- unități de producție industrială;
- unități de producție agrozootehnică;
- crematorii;
- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
- parcare sau gararea mașinilor agricole (tractor, combină, semănători);
- adăpostirea animalelor mari (cai, vaci, oi, porci, capre);
- amenajarea de depozite en-gros.

2. Procentul de ocupare a terenului:

-P.O.T. maxim propus = 45,00% (conform PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 7/2018);

3. Coeficientul de utilizare a terenului:

-C.U.T. maxim propus = 1,35;

4. Regimul de înălțime maxim propus:

Regim de înălțime maxim = D+P+1E;

Înălțimea maximă admisă la coamă = 13 m;

Înălțimea maximă admisă la streășină = 10 m;

Înălțimea maximă admisă este stabilită conform avizului AACR nr. 23370/1893/09.11.2021;

5. Zonă verde: minim 40% din suprafața totală:

6. Dimensiunile acceselor și drumurilor, cât și a drumurilor executate în incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi 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. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către investitori. 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 investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

8. Pe cheltuiala investitorului 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 menționată mai sus, 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.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei, minim 2,00 m;
- Clădirile utilizate ca locuințe individuale și semiindividuale vor fi amplasate cu retragere față de aliniamentul stradal de maxim 10,00 m. Excepție de la regula clădiri anexă utilizate pentru gararea autoturismelor, magazine gradină, boxe depozitare obiecte casnice, aferente construcțiilor de locuit, etc.

Retragere față de limita posterioară (latura sud a incintei), după cum urmează: H/2 din înălțimea construcțiilor propuse, dar nu mai puțin de 3 m.

Circulația:

Accese carosabile și pietonale:

Sunt propuse 4 accese la parcela reglementată, după cum urmează:

- un acces din strada Honorius;
- un acces din strada Theodosius;
- un acces și o ieșire distincte din strada Romulus;

Parcarea autovehiculelor:

- Realizarea parcărilor se va face în incintă, fără afectarea domeniului public.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.12.2021, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 5858/26.01.2022 și nr. 25047/30.03.2022 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

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

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

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) 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. 2028 din 21 decembrie 2020, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/verif/2ex/LF/SD
PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 32450/A5/19.04.2022

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 – Unificare parcele și construire locuințe și anexe

Inițiatorii documentației – SC SPEED LINE IMPEX SRL

Amplasament - mun. Arad , Cartier Romana Residence

Proiectant - BIA arh. Marinel Alexandru Grigore, proiect nr. 202/2022

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

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 32210/21.04.2021, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **13.05.2021**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **13.05.2021** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de **22.05.2021** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ și RLU aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 57492/23.07.2021, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului pentru etapa 2, privind elaborarea propunerilor documentației de urbanism;

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 11.08.2021.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 11.08.2021, au fost depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 25.08.2021 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelor învecinate identificate cu extras CF 349770, CF 350338, CF 349775, CF 349776, CF 343612, CF 343611, CF 343594, CF 341612, CF 346657, CF 354257, CF 354256, CF 349586, SC ARCVIA MINERVA SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată telefonic de către proprietara terenului identificat cu CF 339870, la data de 09.08.2021.

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

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu		19.04.2022
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		19.04.2022